



16 de septiembre del 2026

ZONIFICACIÓN PRELIMINAR DE LAS VIVIENDAS DEL BARRIO

Reunión pública
6:00 - 8:00 p.m.



PRESENTACIÓN DEL EQUIPO



Andrea Baena

Planificador senior



Hernan Schlosman

Diseñador Urbano
senior



Isabella Frontado

Diseñador Urbano



Daniela Espinosa

Planificadora de transporte



Kathleen Onufer

Directora adjunta de
zonificación



Jonathan Palazzolo

Planificador senior II



Jein Park

Planificadora I



Will Cohen

Planificador
senior II



Lindsay Michelle Crockett

Planificadora II



Tara Lecamwasam

Asistente de planificación

¡QUEREMOS CONOCER LA OPINIÓN DE TODOS!

Esta noche, nos gustaría que participe la mayor cantidad de personas posibles. Además, la participación y el diálogo continuarán durante todo el proceso, con más oportunidades para escuchar sus opiniones.



PIDA ACLARACIONES SI LAS NECESITA.



**PROCURE QUE SUS PREGUNTAS
O COMENTARIOS NO SUPEREN
LOS 2 MINUTOS.**



**LEVANTE LA MANO ANTES DE HABLAR
Y EVITE INTERRUMPIR A LOS DEMÁS.**



**HABLE DESDE SU EXPERIENCIA
PERSONAL Y TENGA PRESENTE
LA DIVERSIDAD DE EXPERIENCIAS,
TANTO DE QUIENES ESTÁN EN LA SALA
COMO DE QUIENES NO LO ESTÁN.**

ORDEN DEL DÍA

- 1 ¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?
¿POR QUÉ LA ESTAMOS ACTUALIZANDO?
- 2 VIVIENDAS Y PATIOS DE HYDE PARK
- 3 DISTRITOS RESIDENCIALES DORMER Y DECKER
- 4 DISTRITOS RESIDENCIALES GARDEN Y ESPACIOS ABIERTOS
- 5 PREGUNTAS Y RESPUESTAS, DEBATE
- 6 PRÓXIMOS PASOS



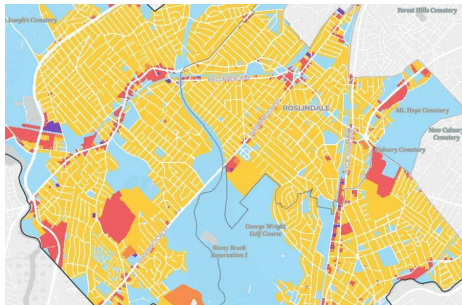
¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

¿Por qué la estamos actualizando?

1

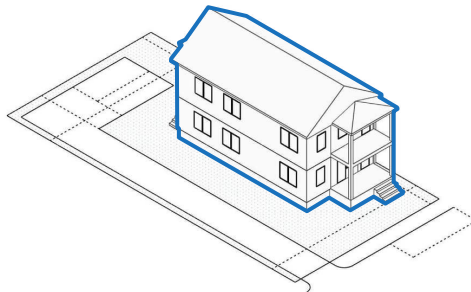
LA ZONIFICACIÓN DEFINE CÓMO DEBERÍA VERSE NUESTRA CIUDAD

La **zonificación** es un conjunto de leyes locales que orientan cómo pueden utilizarse y configurarse los terrenos y las edificaciones. Los **distritos de zonificación** se utilizan para determinar el uso del terreno, la forma y el tamaño de las edificaciones, la densidad de dichas edificaciones en relación con las demás y otros aspectos, como el estacionamiento. Los mismos distritos **se pueden aplicar en zonas similares de toda la ciudad**, lo que facilita realizar actualizaciones de manera más sencilla e igualitaria.



USOS DEL TERRENO

Se trata de los tipos de actividades que se permiten dentro de determinada zona.



FORMA Y TAMAÑO

Se trata de la cantidad de espacio que ocupa una edificación, su altura y el espacio abierto que la rodea.



OTRAS REGULACIONES

Se trata del estacionamiento y la carga, los requisitos de señalización, los permisos para cubiertas, etc.

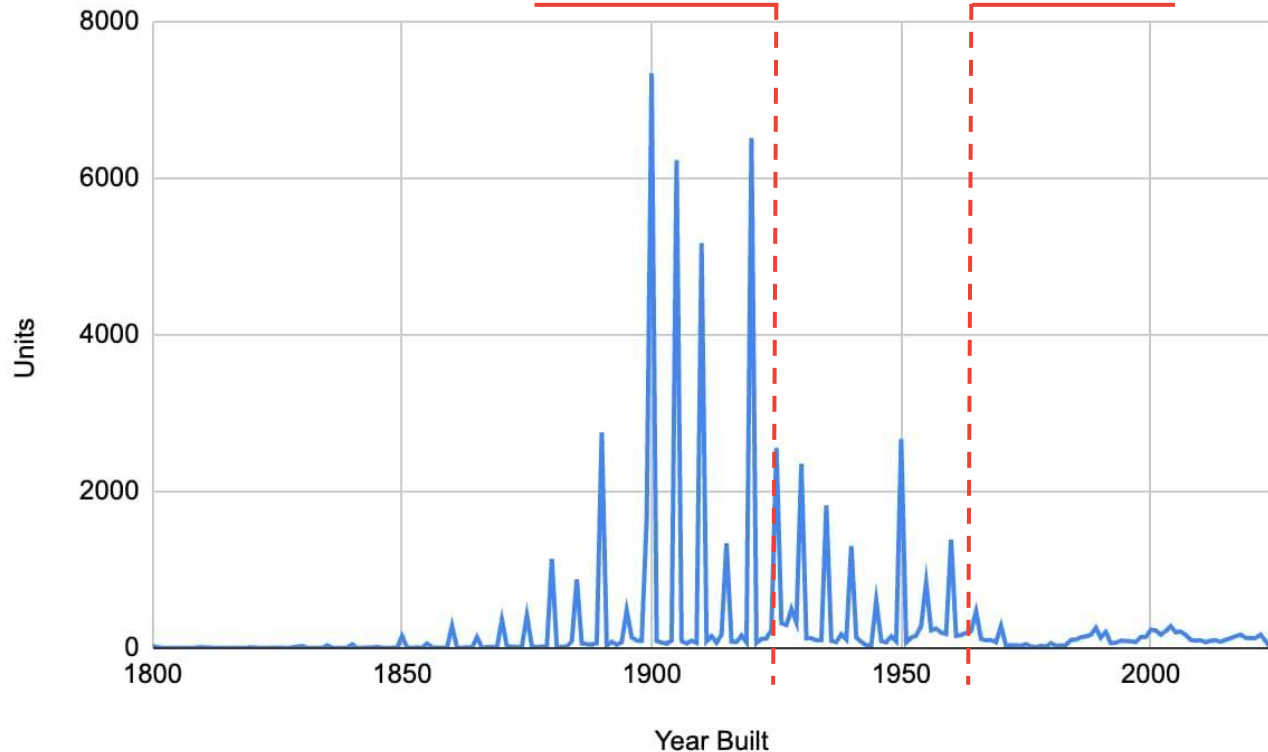
La zonificación no construye ni derriba nada, sino que actúa como guía y límite de lo que los propietarios pueden construir.

LA MAYORÍA DE LAS VIVIENDAS DE ESTA ZONA SON ANTERIORES A LAS LEYES MODERNAS DE ZONIFICACIÓN



Ley de Zonificación de 1924:
primeras regulaciones en materia
de zonificación de la Ciudad

**Código de Zonificación
de Boston de 1964:**
entrada en vigencia



**Gráfico del período de
construcción de las viviendas
en Hyde Park, Roslindale y
West Roxbury:**

1800-1924:
38,410 unidades (60 %)

1925-1964:
18,836 unidades (30 %)

1965-actualidad:
7,402 unidades (10 %)

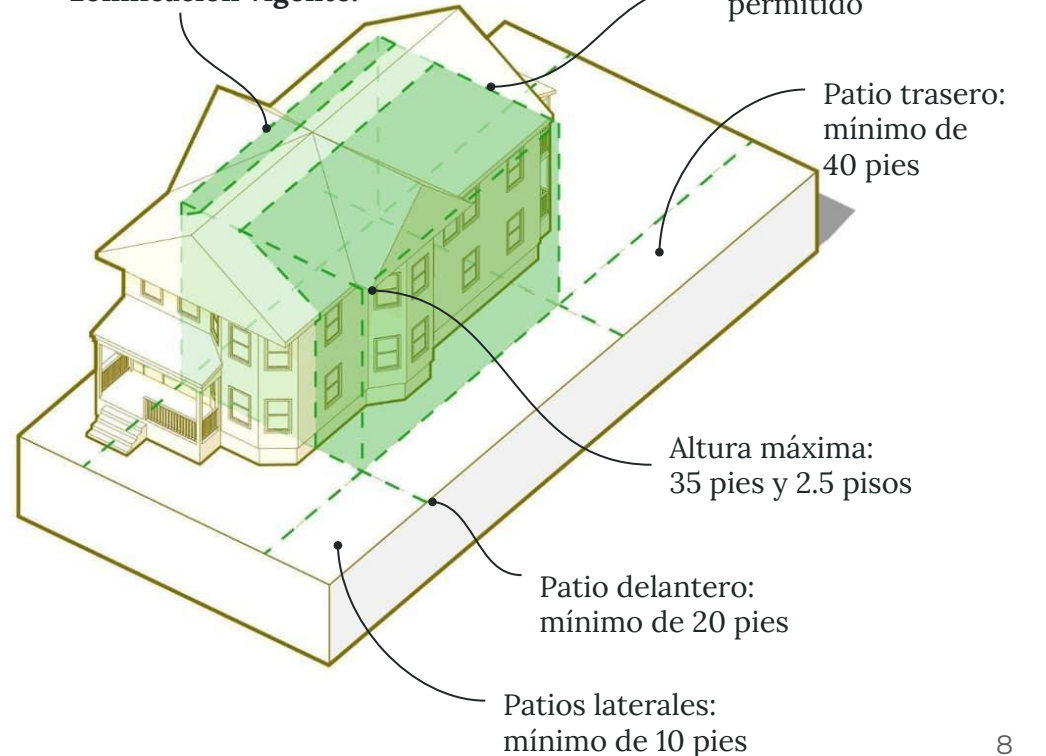
ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL ACTUAL

La zonificación vigente en Hyde Park ya no está funcionando. **El 98 % de los lotes contiene edificaciones que exceden las dimensiones permitidas por la zonificación vigente, a pesar de que la mayoría de esas viviendas fueron construidas antes de que se redactara el código actual.**

Esto dificulta que en las viviendas se pueda:

- Agregar pequeñas ampliaciones, como buhardillas.
- Realizar tareas de mantenimiento y reparación del exterior.
- Construir unidades de vivienda accesorias (ADU) para padres mayores o como fuente de ingresos adicional.

La vivienda existente es más grande de lo que permite la zonificación vigente.

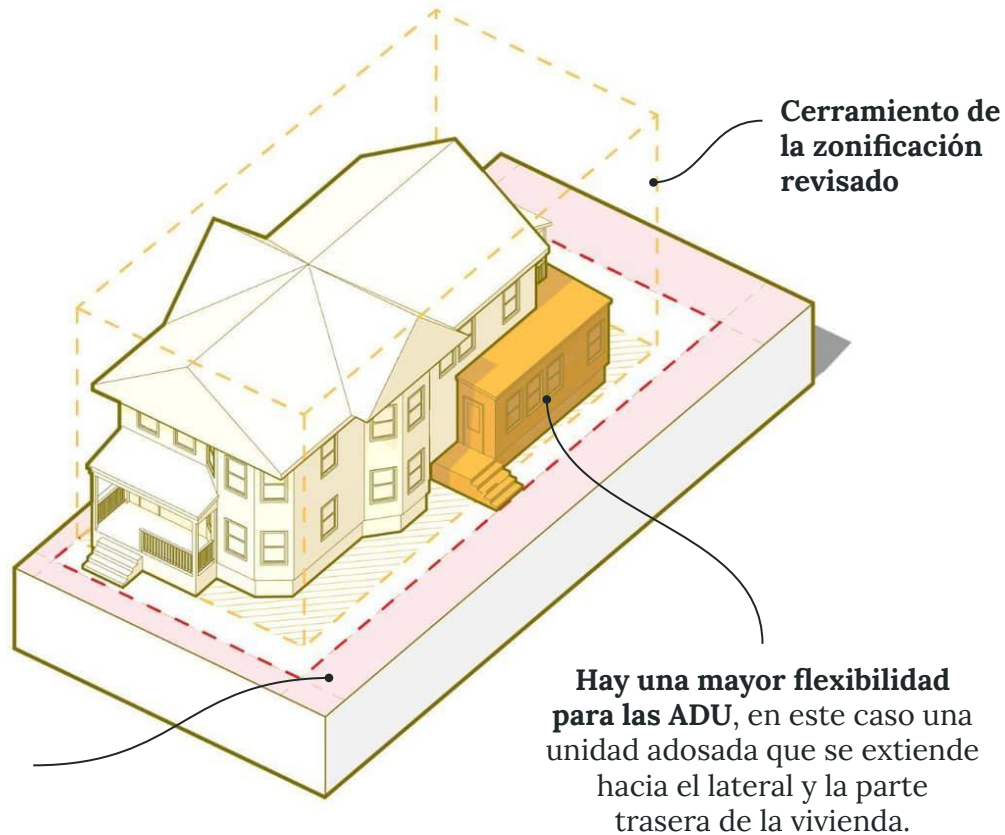


UNA ZONIFICACIÓN ACORDE CON HYDE PARK

Analizamos los patrones existentes en Hyde Park y en los vecindarios cercanos, y elaboramos nuevas normas que reflejan dichos patrones.

Al aplicar estas normas a las propiedades existentes, se pueden **agregar ADU y realizar ampliaciones**; además, esto favorece que las construcciones nuevas, si las hubiera, se integren mejor al entorno del vecindario.

Con los patios laterales acumulativos, se pueden contemplar las edificaciones que no están centradas, al tiempo que se mantiene el patrón del patio.



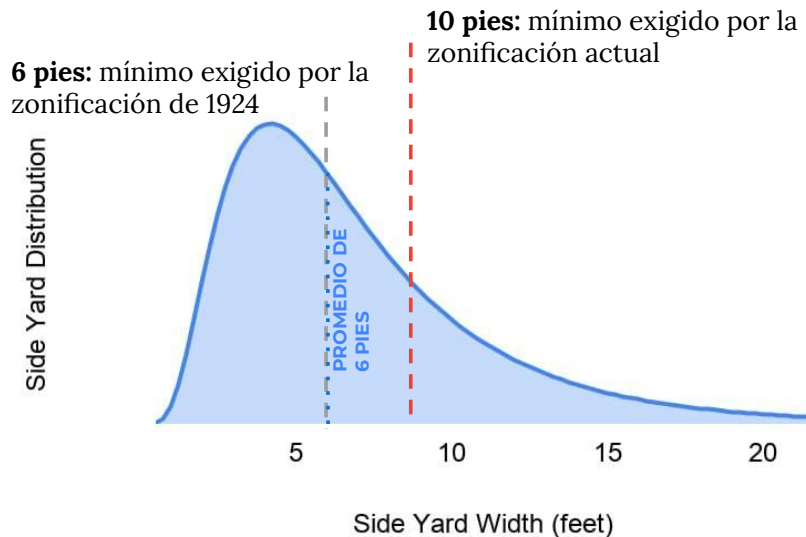
VIVIENDAS Y PATIOS DE HYDE PARK

Condiciones existentes en Hyde Park

2

EL PATIO LATERAL TÍPICO EN HYDE PARK ES DE 6 PIES, PERO LA ZONIFICACIÓN ACTUAL EXIGE UN MÍNIMO DE 10 PIES.

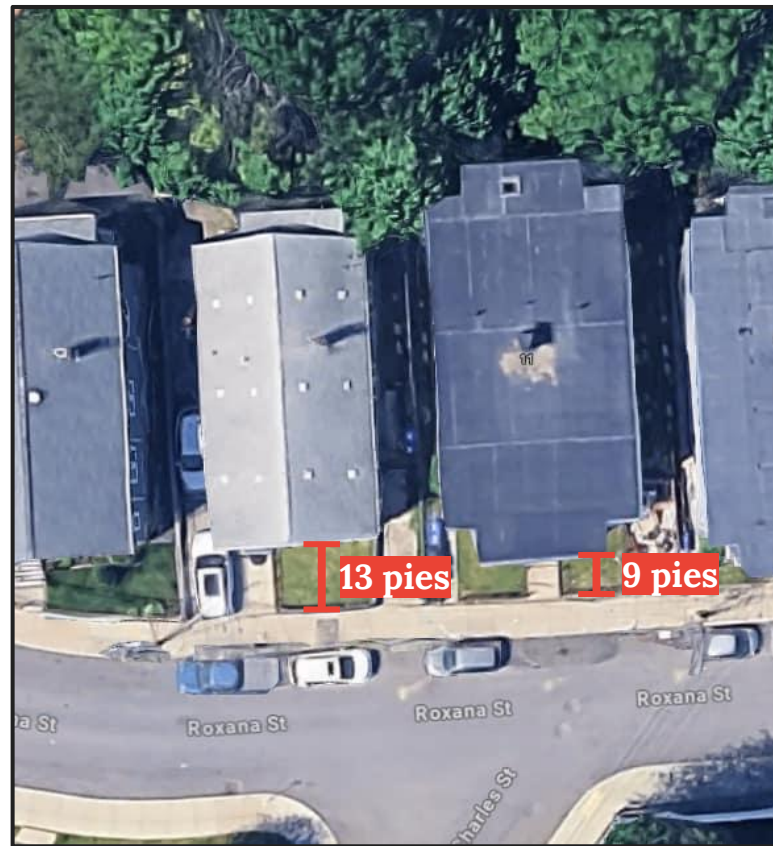
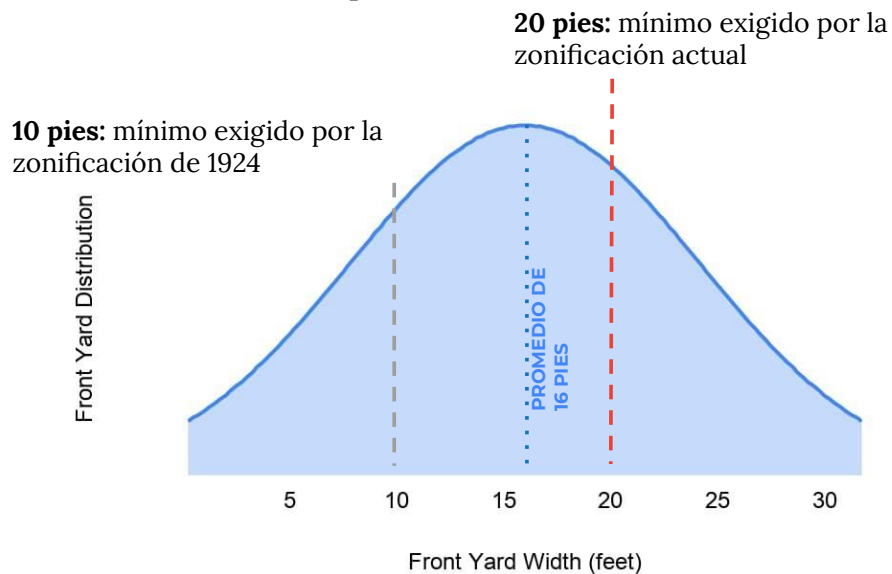
La zonificación exige un patio lateral mínimo de 10 pies. En Hyde Park, **el 84 % de los lotes** tiene patios laterales **de menos** de 10 pies.



26 Cleveland St, Hyde Park

EL PATIO DELANTERO TÍPICO EN HYDE PARK ES DE 16 PIES, Y LA ZONIFICACIÓN EXIGE 20 PIES

La zonificación exige un patio delantero de mínimo 20 pies. **El 80 % de los lotes** tiene patios delanteros de menos de 20 pies.



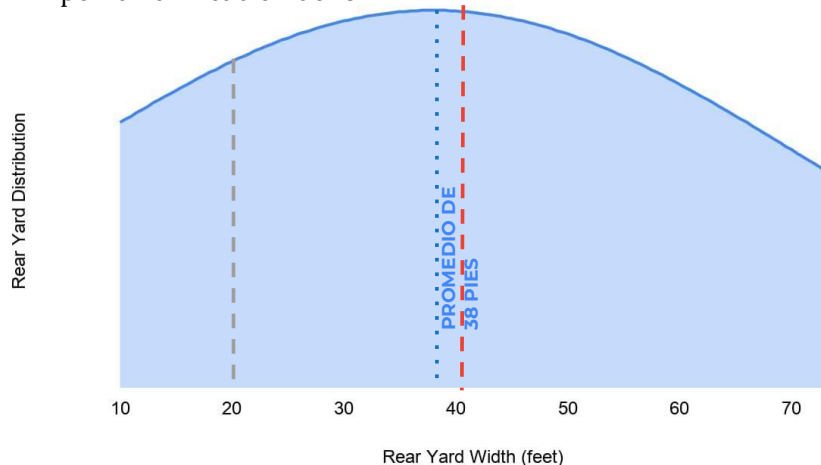
11-15 Roxana St, Hyde Park

EL PATIO TRASERO TÍPICO EN HYDE PARK ES DE 38 PIES, Y LA ZONIFICACIÓN EXIGE 40 PIES

La zonificación exige un patio trasero de mínimo 40 pies. **El 52 % de los lotes** tiene patios traseros de **menos** de 40 pies.

20 a 25 pies: mínimo exigido por la zonificación de 1924

40 pies: mínimo exigido por la zonificación actual



225 y 229 Kennebec St, Hyde Park

LOS PATRONES DE LOS PATIOS Y EL ESPACIO ENTRE LAS EDIFICACIONES DEFINEN LA NUEVA ZONIFICACIÓN

Al igual que en gran parte de Boston, las viviendas de Hyde Park presentan una gran variedad de formas, tamaños y estilos. Realizamos un análisis exhaustivo de las viviendas y propiedades existentes y observamos que los patrones más claros y uniformes relacionados con el carácter de una zona se encuentran en el tamaño y la configuración de los espacios abiertos y de los patios que rodean las viviendas.

Reconociendo que estos patrones de patios contribuyen significativamente al carácter del vecindario, elaboramos la propuesta de los distritos de zonificación sobre la base de dichos patrones.



DISTRITOS RESIDENCIALES DORMER Y DECKER

Recorrido por la zonificación preliminar

3

LOS DISTRITOS DORMER

Los **distritos Dormer** corresponden a zonas donde las viviendas **tienen patios amplios y la mayor parte del lote no está ocupada por una edificación.**

El distrito Dormer-2 se distingue por viviendas **con los patios más grandes y la menor ocupación del lote de la ciudad.** En las construcciones nuevas se permiten hasta dos unidades, y las existentes hasta tres unidades. El tercer piso debe tener techo inclinado.

El distrito Dormer-3 se distingue por la concentración de viviendas **con patios delanteros y traseros amplios** y una baja ocupación del lote, y **patios laterales de tamaño mediano.** Las edificaciones existentes y nuevas pueden tener tres unidades. El tercer piso debe tener techo inclinado.

ZONAS DEL DISTRITO DORMER-2



ZONAS DEL DISTRITO DORMER-3



LOS DISTRITOS DECKER

Los **distritos Decker** corresponden a zonas donde las viviendas tienen **patios más pequeños, están más cerca unas de otras y de la calle, y presentan una ocupación del lote de media a alta.**

El distrito Decker-4 tiene una **variedad en tipos de vivienda**, que suelen incluir **1-3 unidades**, con **dos y tres pisos**. Los lotes cuentan con **patios traseros y laterales medianos, y patios delanteros pequeños**. Las edificaciones existentes y nuevas **pueden tener cuatro unidades**, y los techos pueden ser inclinados o planos.

El distrito Decker-6 tiene **edificaciones de tres o cuatro pisos** ubicadas **muy cerca unas de otras**, con patios delanteros muy pequeños, patios laterales pequeños y patios traseros pequeños o medianos. Las edificaciones existentes y nuevas **pueden tener seis unidades**, y los techos pueden ser inclinados o planos.

ZONAS DEL DISTRITO DECKER-4



ZONAS DEL DISTRITO DECKER-6



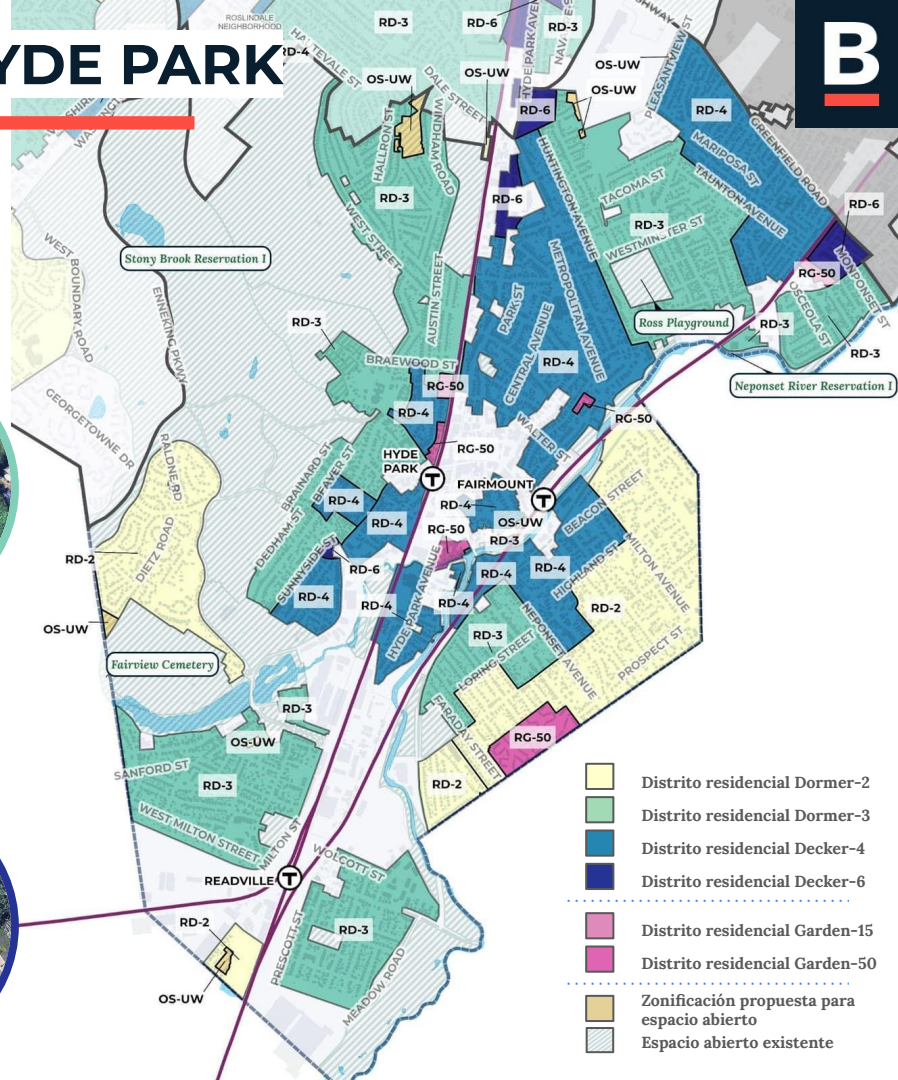
DISTRITOS PROPUESTOS EN HYDE PARK

Dormer-2: patios amplios, techos inclinados y 2 (3 para viviendas existentes).

Dormer-3: patios traseros amplios, patios laterales y delanteros medianos, techos inclinados y 3 unidades.

Decker-4: patios traseros y laterales medianos, patios delanteros pequeños, techos planos o inclinados y 4 unidades.

Decker-6: patios traseros de tamaño mediano, patios delanteros y laterales pequeños, techos planos o inclinados y 6 unidades.



DISTRITOS PROPUESTOS EN WEST ROXBURY



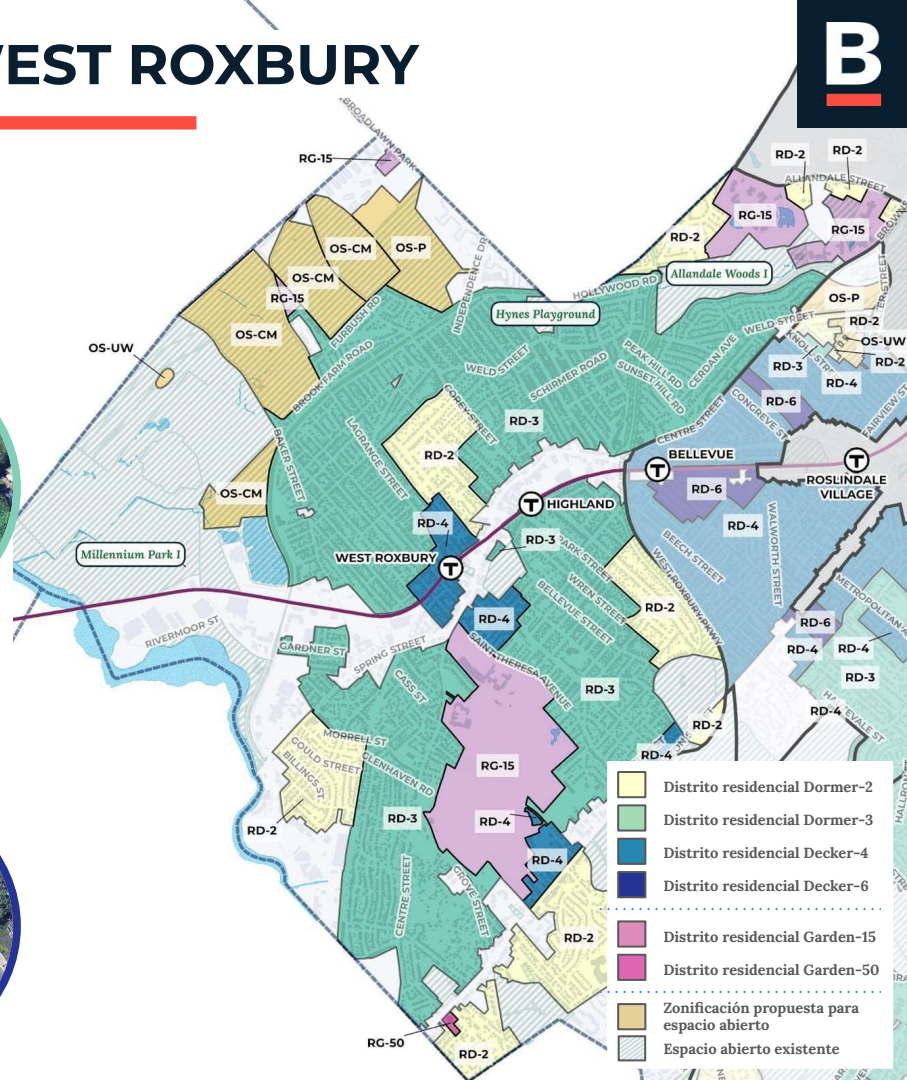
Dormer-2: patios amplios, techos inclinados y 2 (3 para viviendas existentes).

Dormer-3: patios traseros amplios, patios laterales y delanteros medianos, techos inclinados y 3 unidades.



Decker-4: patios traseros y laterales medianos, patios delanteros pequeños, techos planos o inclinados y 4 unidades.

Decker-6: patios traseros de tamaño mediano, patios delanteros y laterales pequeños, techos planos o inclinados y 6 unidades.



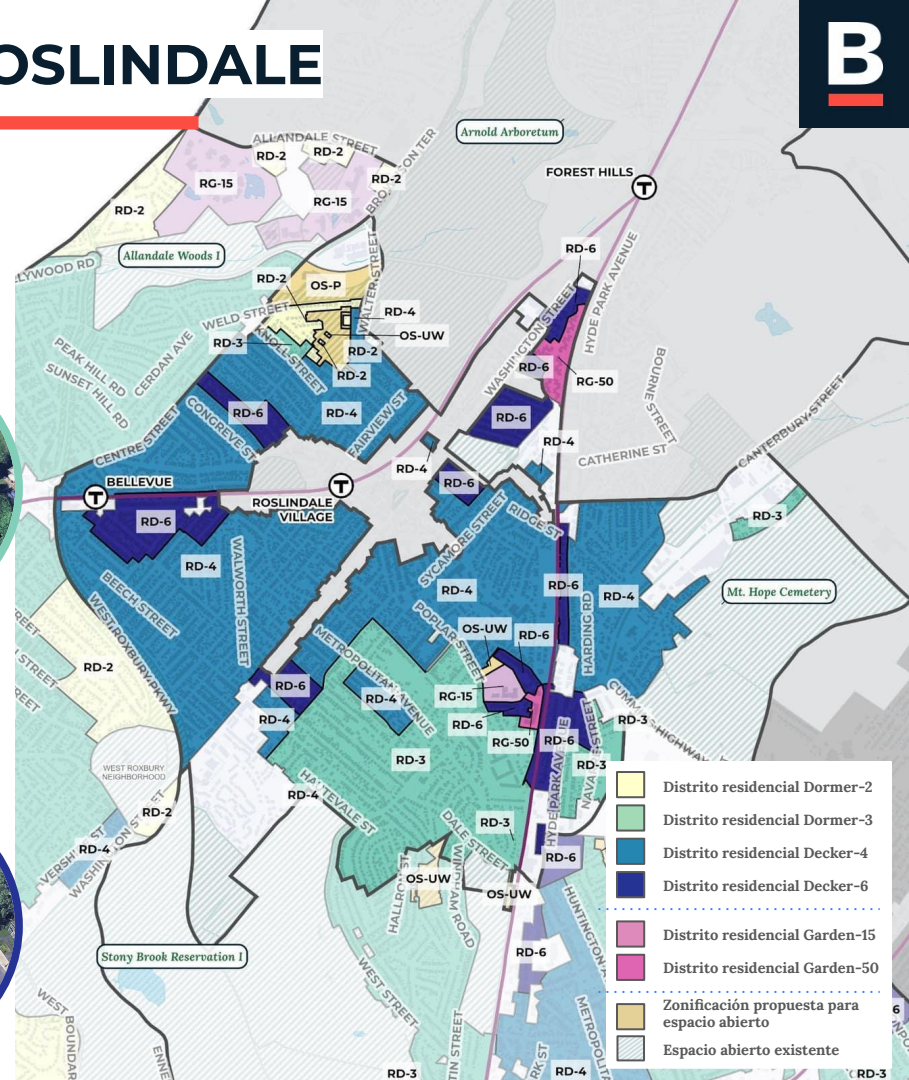
DISTRITOS PROPUESTOS EN ROSLINDALE

Dormer-2: patios amplios, techos inclinados y 2 (3 para viviendas existentes).

Dormer-3: patios traseros amplios, patios laterales y delanteros medianos, techos inclinados y 3 unidades.

Decker-4: patios traseros y laterales medianos, patios delanteros pequeños, techos planos o inclinados y 4 unidades.

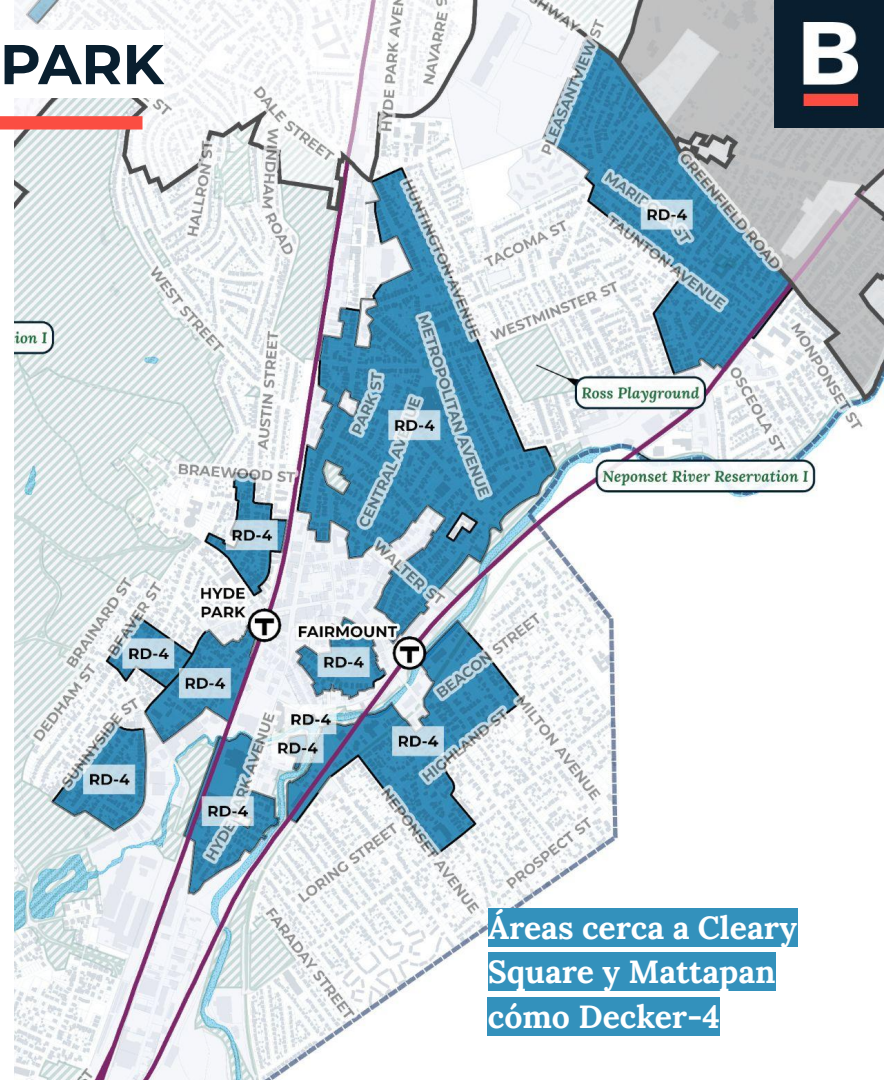
Decker-6: patios traseros de tamaño mediano, patios delanteros y laterales pequeños, techos planos o inclinados y 6 unidades.



DISTRITOS DECKER-4 EN HYDE PARK

Las viviendas de Decker-4 están **cerca de la calle**, con patios delanteros pequeños y patios laterales y traseros medianos. **Muchas tienen techos inclinados, y algunas techos planos.**

El distrito **permite hasta cuatro unidades, y tres pisos para viviendas nuevas (cuatro para las viviendas existentes).**

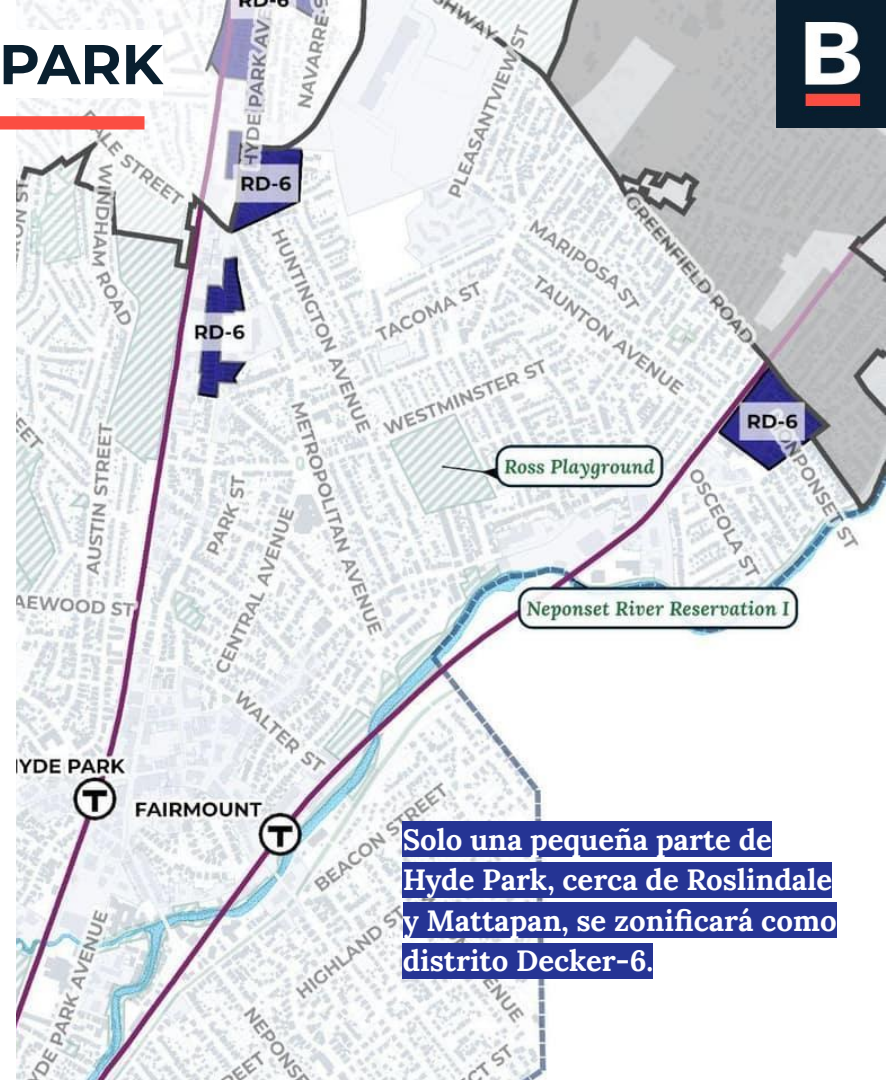
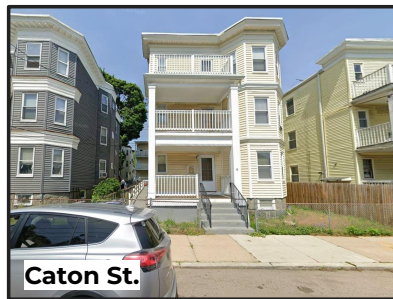


Áreas cerca a Cleary Square y Mattapan cómo Decker-4

DISTRITOS DECKER-6 EN HYDE PARK

Las viviendas del Decker-6 están **cerca de la calle y unas de otras**, y tienen patios delanteros muy pequeños, patios laterales pequeños y patios traseros medianos.

Predominan las edificaciones con techos planos y, en ocasiones, hay **pequeños complejos multifamiliares de hasta 16 unidades**. El distrito permite hasta cuatro pisos y seis unidades.



DISTRITOS DORMER-3 EN HYDE PARK



Las viviendas de Dormer-3 tiene **amplios espacios abiertos**, con **patios delanteros y traseros grandes**. Las **casas están más cerca unas de otras**. Tienen hasta **tres pisos**, con **techo inclinado**.

El distrito **permite hasta tres unidades**.



Braeburn St.



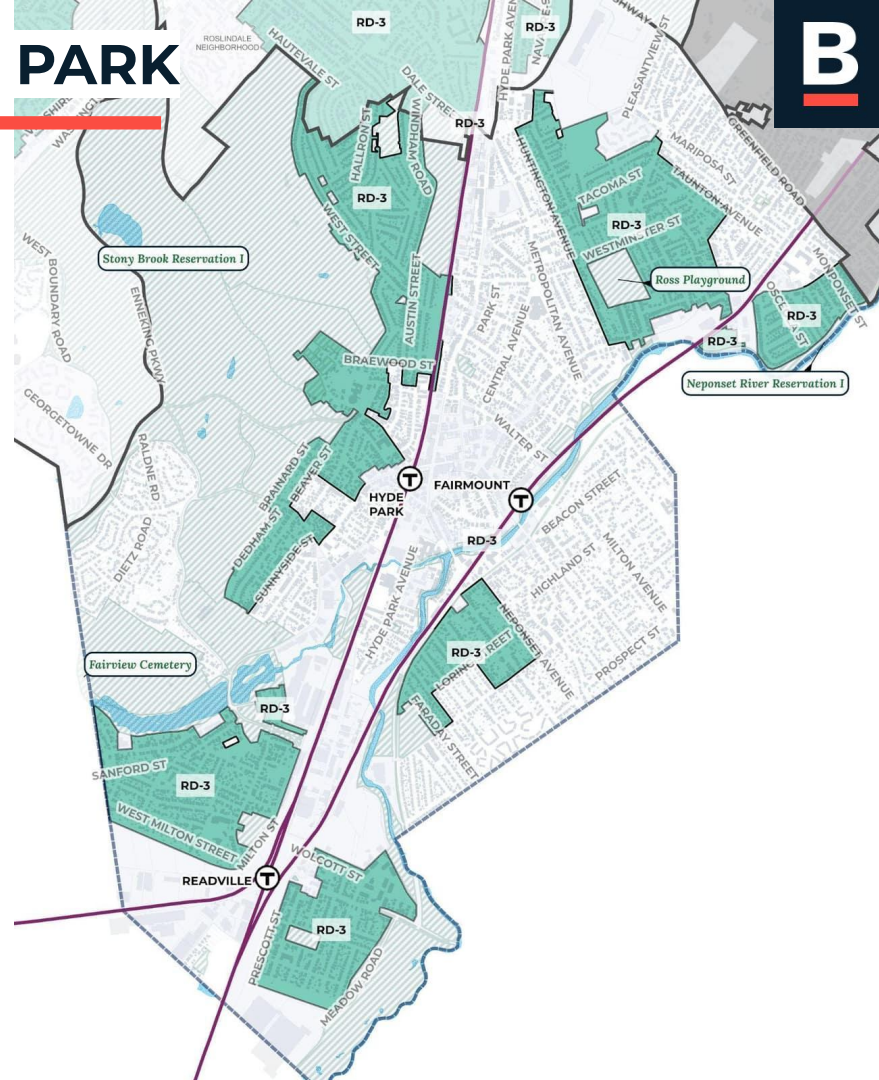
Reddy Ave.



Huntington Ave.



Grassmere Rd.



DISTRITOS RESIDENTIAL GARDEN (RG-15, RG-50, RG-65)

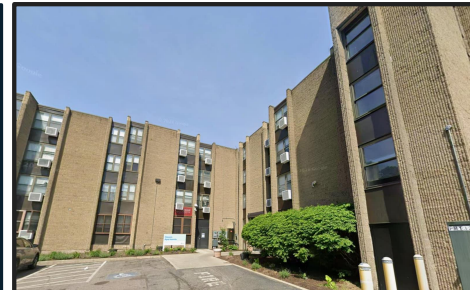
Estas zonas incluyen sitios de la Autoridad de Vivienda de Boston (Boston Housing Authority), centros para adultos mayores y de atención de la memoria, y otras propiedades tipo campus de más de un acre.

Tres nuevos distritos (RG-15, RG-50 y RG-65) garantizan el mantenimiento y cuidado continuos de otros usos residenciales comunes.

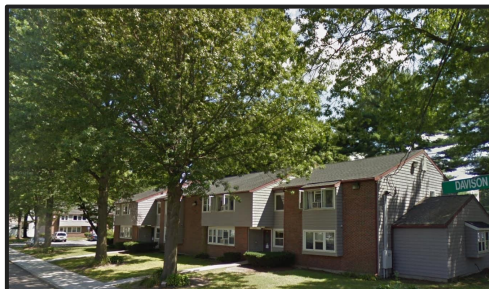
Los distritos Garden garantizan que el diseño del sitio, el acceso y la circulación sean óptimos.



Malone de la BHA en Hyde Park (RG-50)



705 River St. de la BHA en Hyde Park (RG-50)



Davison de la BHA en Hyde Park (RG-50)



Fairmount de la BHA en Hyde Park (RG-50)

FLEXIBILIDAD DE ESTACIONAMIENTO PARA CADA LOTE

La zonificación actual en Hyde Park exige dos espacios de estacionamiento por cada unidad, independientemente del lote. Muchas viviendas que ya existen aquí no pueden cumplir con este requisito. La iniciativa Viviendas del Barrio reemplaza esta norma obsoleta con flexibilidad: los propietarios deciden cuánto estacionamiento se adapta a su lote y a sus necesidades.



En la actualidad, las viviendas existentes sin acceso vehicular no se pueden construir legalmente.



Un acceso vehicular en tándem permite estacionar dos vehículos, pero solo uno cuenta para cumplir con el requisito.



En algunos lotes, se puede ubicar el estacionamiento en los patios traseros y en garajes. La flexibilidad mantiene esa decisión en manos del propietario.

La flexibilidad de estacionamiento de la iniciativa Viviendas del Barrio implica que los propietarios pueden hacer lo siguiente:

- Seguir utilizando el acceso vehicular que ya tienen.
- Realizar renovaciones o ampliaciones sin pavimentar un jardín ni talar un árbol para ampliar o crear espacio de estacionamiento.
- Colocar una vivienda auxiliar en el patio trasero (ADU) donde mejor se adapte al lote.
- Construir nuevos espacios de estacionamiento. Los accesos vehiculares permeables caben incluso en lotes estrechos.

ESTOS CAMBIOS SON INCREMENTALES, PERO SIGNIFICATIVOS

Hay aproximadamente **15 casos de construcciones nuevas por año** en West Roxbury, Roslindale y Hyde Park.

- Esta zonificación refleja lo que existe actualmente, al tiempo que da lugar a un crecimiento incremental y ADU.
- Los datos de East Boston y Mattapan muestran que los cambios en la zonificación solo han dado lugar a cambios pequeños.
- Por ejemplo, el primer proyecto de construcción propuesto conforme a la nueva zonificación de Mattapan fue una vivienda unifamiliar, a pesar de que se encontraba en un distrito que hacía poco había permitido dos unidades.

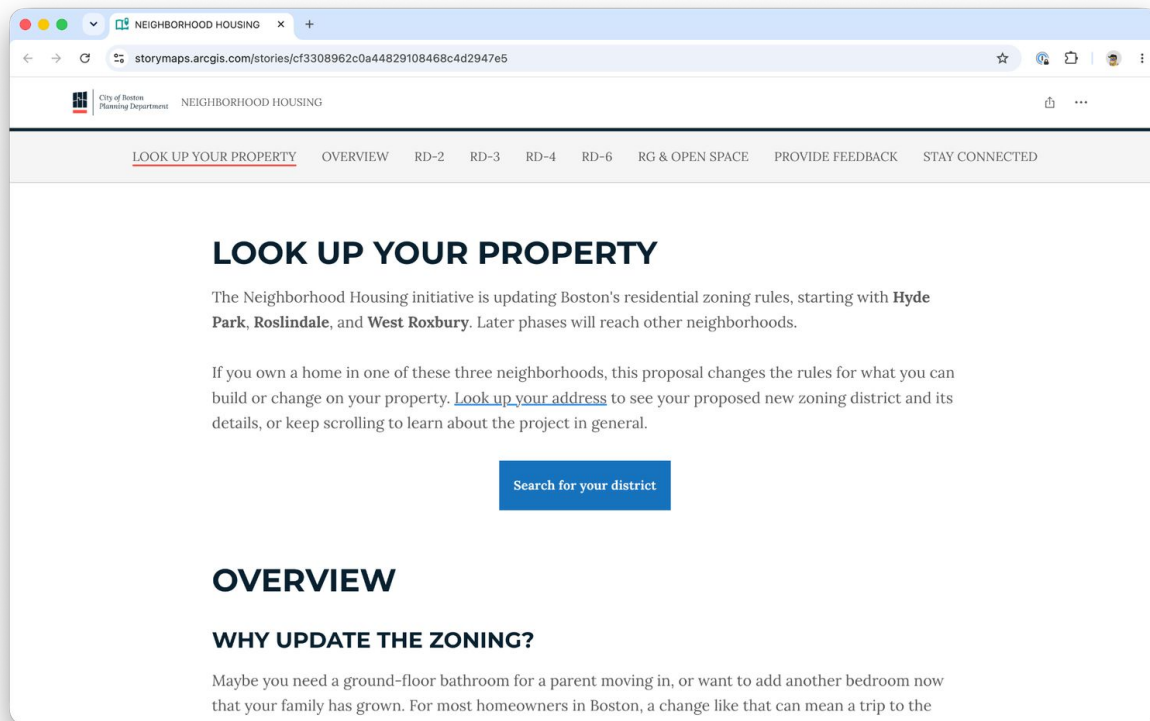
En Mattapan, desde la rezonificación:

- Los permisos por derecho han aumentado un 30 %.
- El tiempo desde la solicitud hasta la obtención del permiso ha disminuido.

Esta zonificación hará que los pequeños cambios que los propietarios quieren realizar sean más rápidos y sencillos en otros tres vecindarios de Boston.



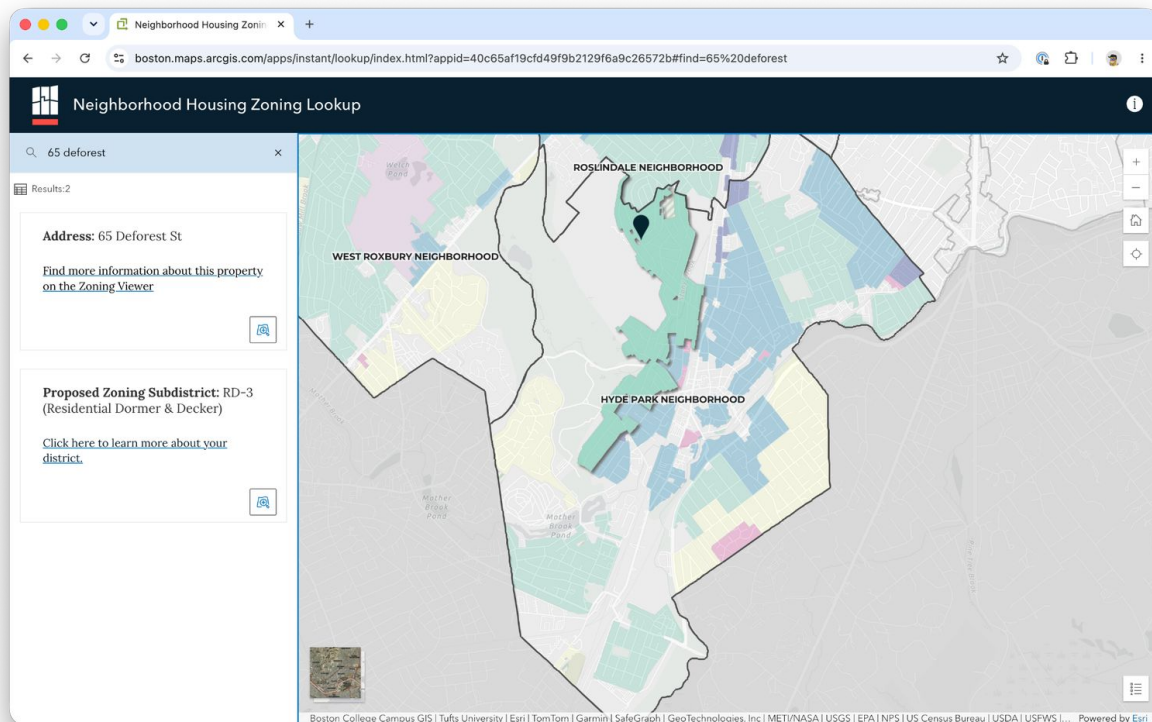
AVERIGÜE EN QUÉ ZONA VIVE



<http://bosplans.org/NeighborhoodHousingLookUp>

Comentarios y alcance:
nbhdzoning@boston.gov

AVERIGÜE EN QUÉ ZONA VIVE



<http://bosplans.org/NeighborhoodHousingLookUp>

Comentarios y alcance:
nbhdzoning@boston.gov

OBTENGA MÁS INFORMACIÓN SOBRE CADA ZONA PROPUESTA



City of Boston Planning Department NEIGHBORHOOD HOUSING

LOOK UP YOUR PROPERTY OVERVIEW RD-2 RD-3 RD-4 RD-6 RG & OPEN SPACE PROVIDE FEEDBACK STAY CONNECTED

YARD REQUIREMENTS IN DORMER-3

FOR NEW CONSTRUCTION OR PROJECTS NOT ADDING DWELLING UNIT(S)

Lot Standards	RD-3
1. Front Yard (min)	12'
2. Side Yard (cumulative)	15' cumulative 3' minimum
3. Rear Yard (min)	20'

03 / 08

Existing
Addition



[http://bosplans.org/
NBHDHousingStorymap](http://bosplans.org/NBHDHousingStorymap)

Comentarios y alcance:
nbhdzoning@boston.gov

DÍGANOS QUÉ OPINA



Neighborhood Housing Zoning

survey123.arcgis.com/share/?open=web&embed=jsapi&id=2384...

What is your opinion on the proposed rezoning?*

I have concerns Unsure Support

Please feel free to provide an overall comment about the zoning initiative

1000

Is there a specific location you would like to share your feedback on the rezoning proposal?

Click a location on the map to add your feedback.

Find address or place

Boston College Campus GIS, Massport, Tufts University, Esri, TomTom, Garmin, SafeGrap... Powered by Esri

Lat: 42.346915, Long: -71.127257



[http://bosplans.org/
NBHDHousingStorymap](http://bosplans.org/NBHDHousingStorymap)
Comentarios y alcance:
nbhdzoning@boston.gov



19 de agosto de 2026

GRACIAS POR PARTICIPAR

¿Tiene alguna pregunta? ¿Tiene algún comentario?
¿Quiere darnos su opinión?

Contacto del proyecto:

nbhdzoning@boston.gov

Contacto en español: Andrea Baena,

andrea.baena@boston.gov



APÉNDICE

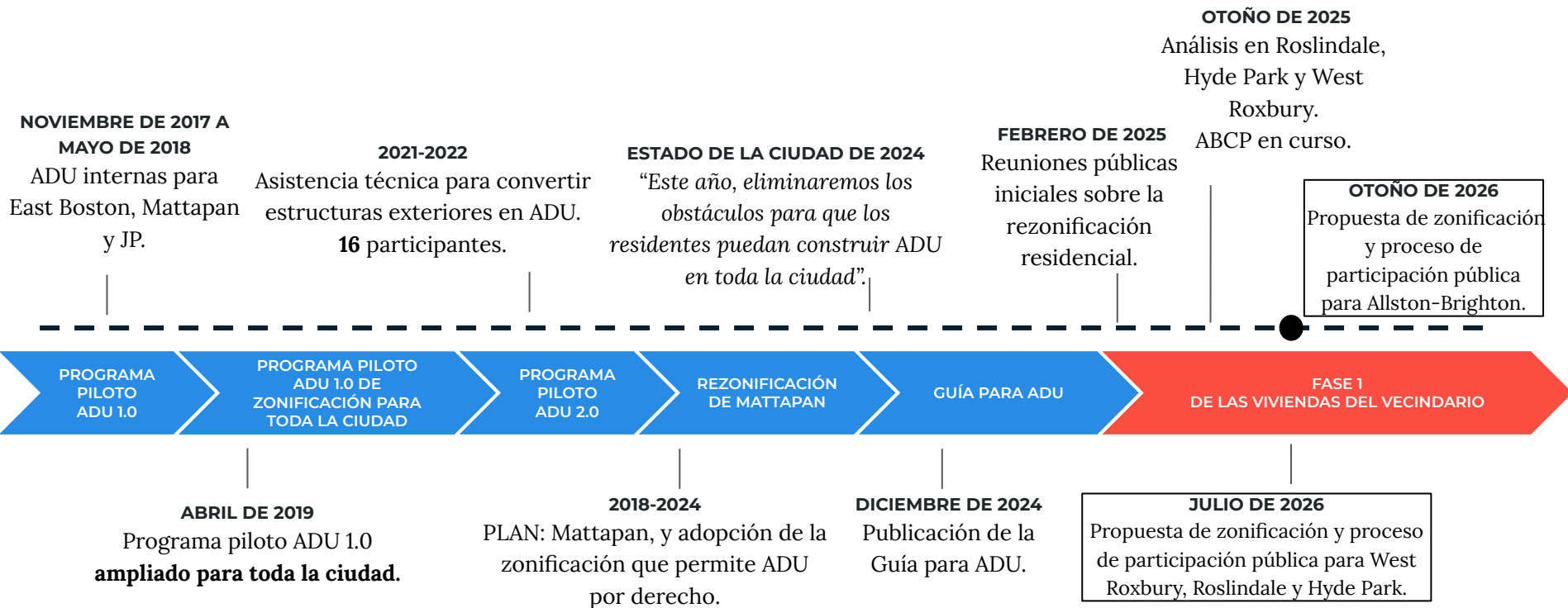
MÁS INFORMACIÓN



ESTO HA SIDO EL RESULTADO DE UNA DÉCADA DE TRABAJO



Facilitar la flexibilización de las regulaciones para que los propietarios puedan mantener sus viviendas y construir ADU ha sido el objetivo de una década de mejoras graduales. Esta nueva zonificación se basa en todas esas lecciones y las pone en práctica de manera sistemática.



LA NUEVA ZONIFICACIÓN DE MATTAPAN SIMPLIFICA LAS RENOVACIONES Y LAS ADU



En 2024, Mattapan adoptó una nueva zonificación que brinda mayor flexibilidad a los propietarios y legalizó las ADU en todo el vecindario.

La rezonificación de Mattapan abarcó 3,600 parcelas y 130 cuadras. En los dos años transcurridos desde entonces, Mattapan ha registrado:

- 1 nuevo proyecto de construcción permitido por derecho
- 17 conversiones de sótanos
- 2 conversiones de buhardillas/áticos
- 9 ampliaciones de la superficie de construcción de edificaciones existentes

En total, 10 viviendas existentes han agregado unidades por derecho en los dos primeros años posteriores a la rezonificación.



LOS PATRONES DE LOS PATIOS Y EL ESPACIO ENTRE LAS EDIFICACIONES DEFINEN LA NUEVA ZONIFICACIÓN

Al igual que en gran parte de Boston, las viviendas de Hyde Park presentan una gran variedad de formas, tamaños y estilos. Realizamos un análisis exhaustivo de las viviendas y propiedades existentes y observamos que los patrones más claros y uniformes relacionados con el carácter de una zona se encuentran en el tamaño y la configuración de los espacios abiertos y de los patios que rodean las viviendas.

Reconociendo que estos patrones de patios contribuyen significativamente al carácter del vecindario, elaboramos la propuesta de los distritos de zonificación sobre la base de dichos patrones.



DISTRITOS RESIDENCIALES DORMER Y DECKER

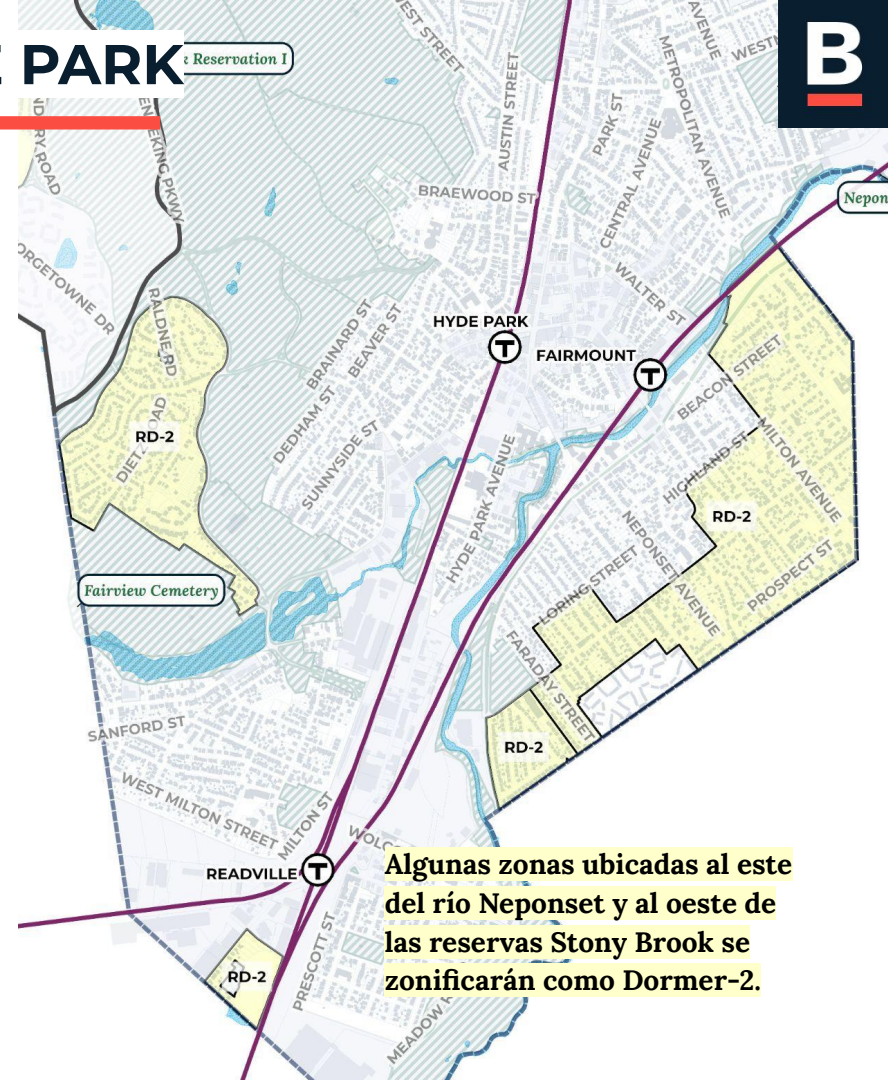
Recorrido por la zonificación preliminar

3

DISTRITOS DORMER-2 EN HYDE PARK



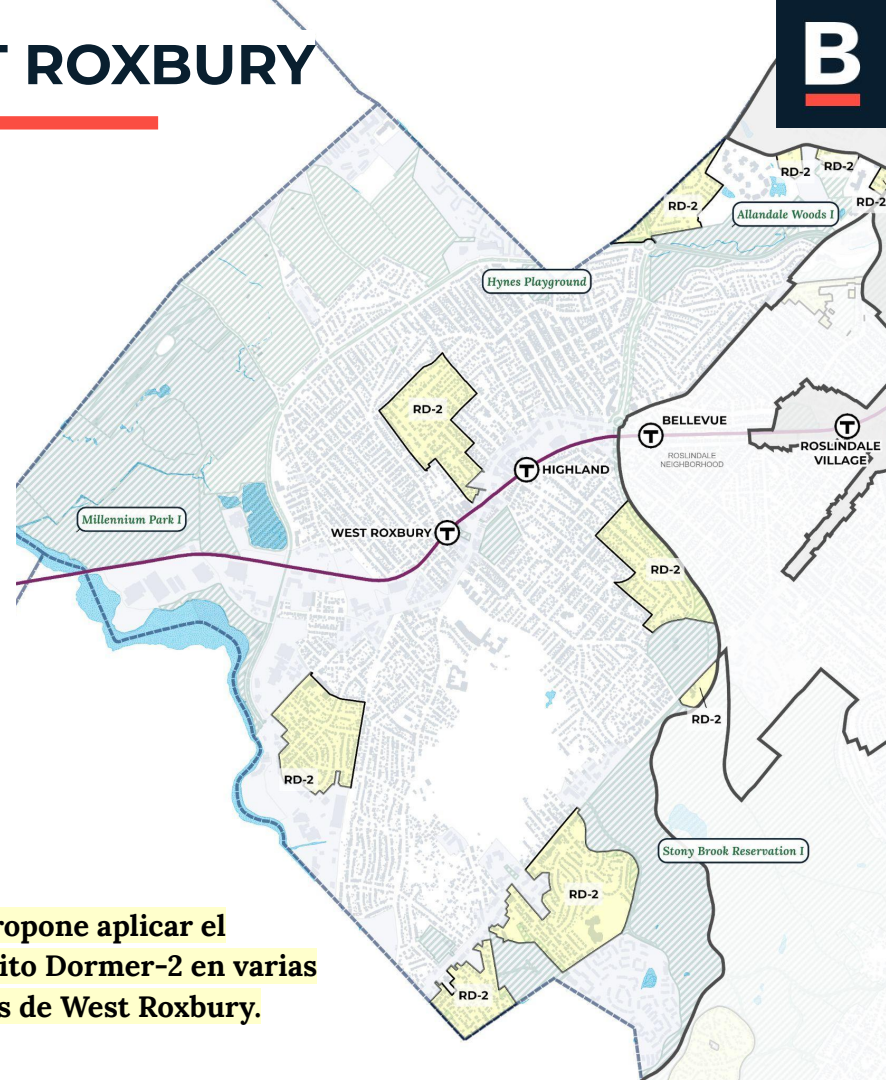
Las viviendas del distrito Dormer-2 cuentan con amplios espacios abiertos a su alrededor y, por lo general, tienen patios delanteros y traseros grandes, además de al menos un patio lateral amplio. La forma y el tamaño de los patios varían de un lote a otro. Las viviendas suelen tener dos o tres pisos, con un techo inclinado en el último piso. El distrito permite tres unidades en las viviendas existentes y dos unidades en las nuevas.



DISTRITOS DORMER-2 EN WEST ROXBURY

Las viviendas del distrito Dormer-2 cuentan con amplios espacios abiertos a su alrededor y, por lo general, tienen patios delanteros y traseros grandes, además de al menos un patio lateral amplio. La forma y el tamaño de los patios varían de un lote a otro. Las viviendas suelen tener dos o tres pisos, con un techo inclinado en el último piso.

El distrito permite tres unidades en las viviendas existentes y dos unidades en las nuevas, incluidas las ADU.



Se propone aplicar el distrito Dormer-2 en varias zonas de West Roxbury.

LOS PATIOS SON MÁS AMPLIOS EN EL DISTRITO DORMER-2

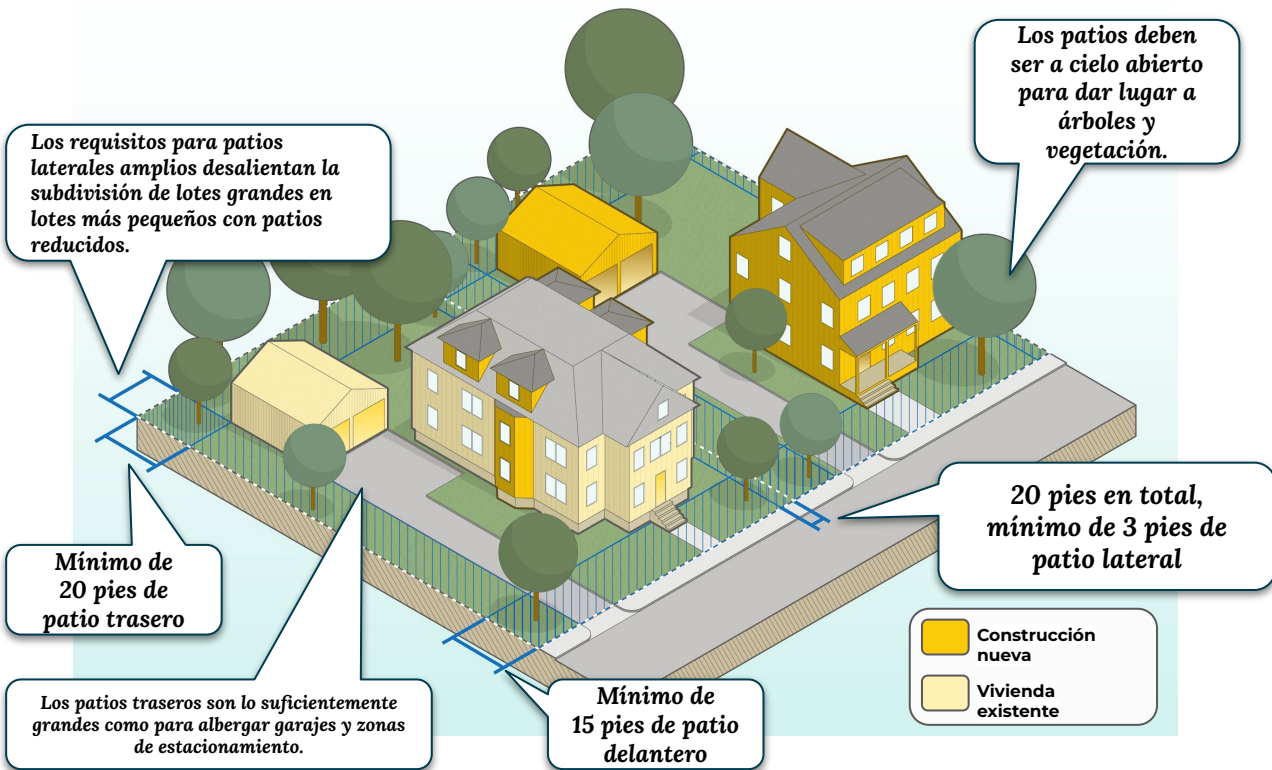
Las viviendas del distrito Dormer-2 están muy separadas entre sí. Los requisitos en materia de patios amplios garantizan que las construcciones nuevas (tanto las edificaciones como las ampliaciones) mantengan este patrón.



Espacio entre las viviendas



Patios amplios en tres lados



LA OCUPACIÓN DEL LOTE ES BAJA EN EL DISTRITO DORMER-2

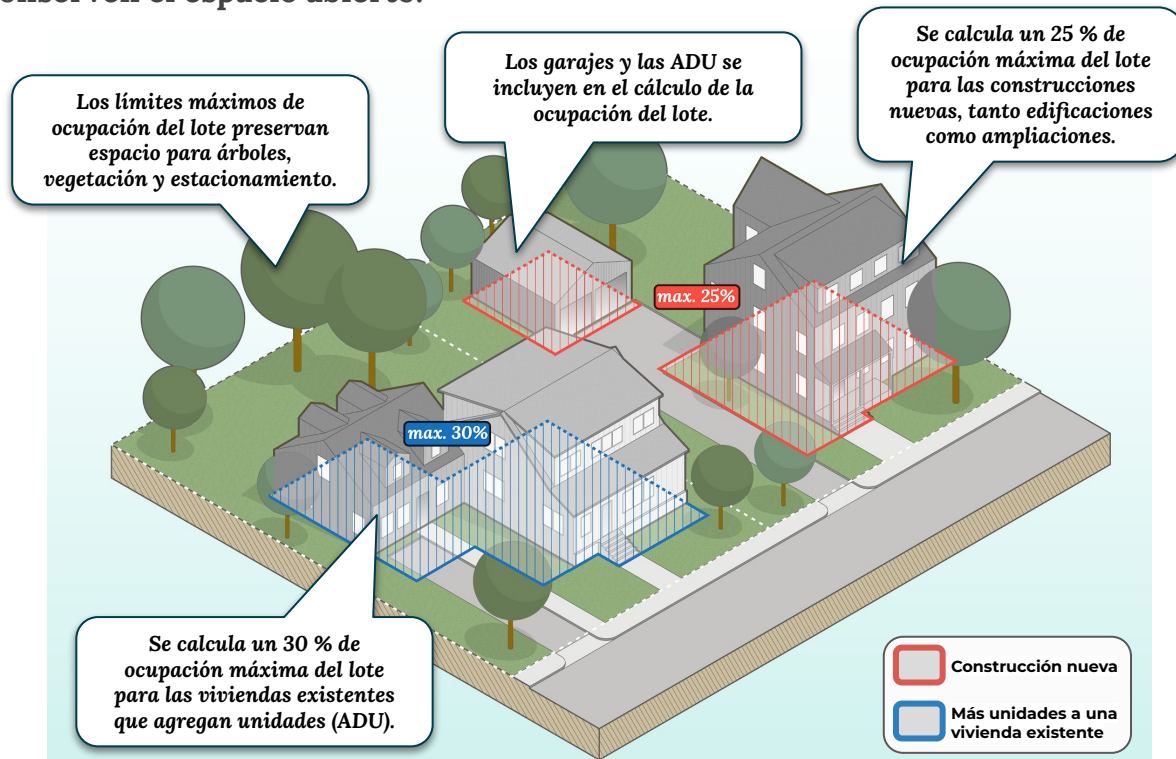
Las normas se basan en los patrones existentes de muy baja ocupación del lote. La ocupación del lote es la *proporción de lote que ocupa una edificación*. Estas normas garantizan que las construcciones nuevas mantengan una escala acorde con su entorno y conserven el espacio abierto.



Espacios abiertos grandes

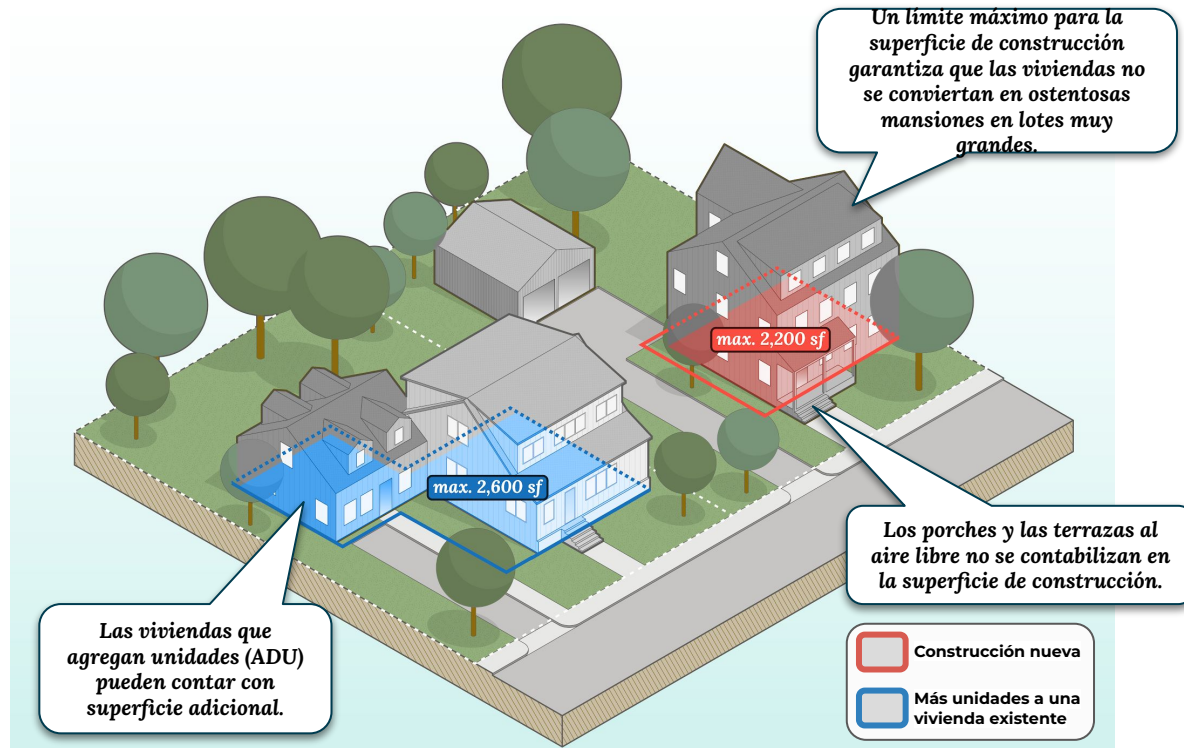


Espacios abiertos grandes



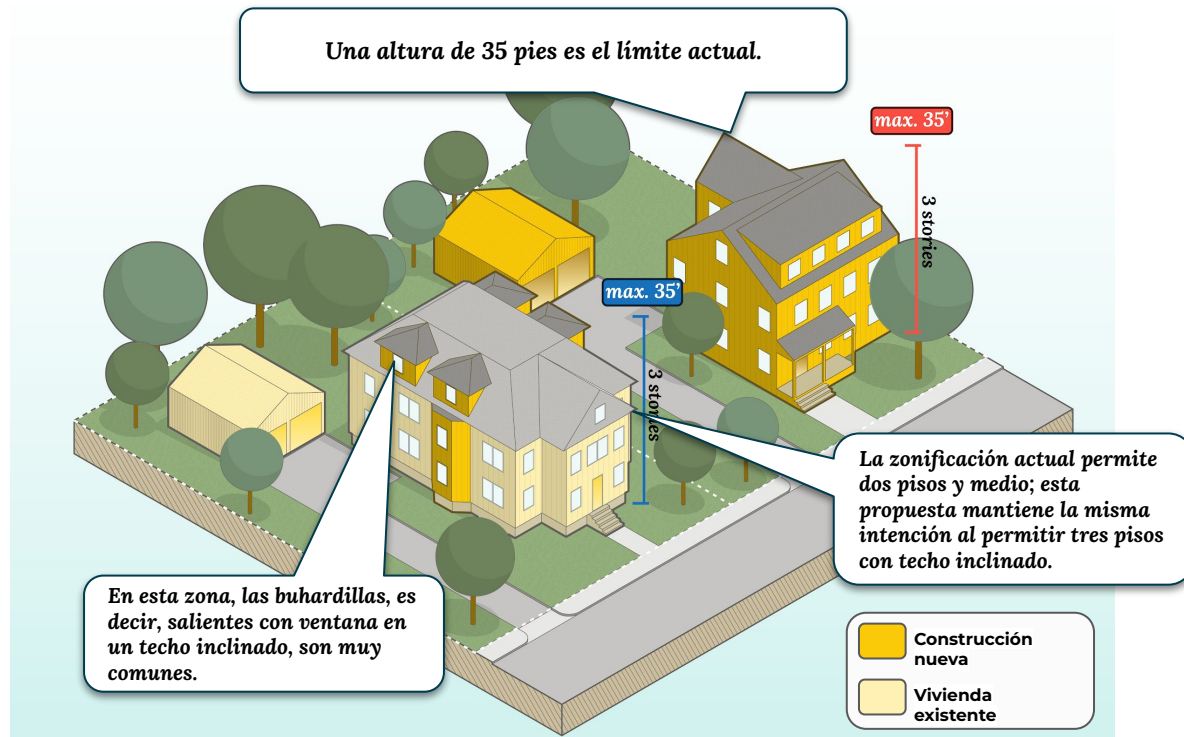
LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES VARÍA DE TAMAÑO EN EL DISTRITO DORMER-2

La superficie de construcción de la edificación mide el tamaño del piso de mayor superficie de una vivienda. En esta zona, el tamaño de las viviendas varía considerablemente, y el distrito establece un límite máximo de 2,200 pies cuadrados (2,600 pies cuadrados para los proyectos en lo que se agregan unidades).



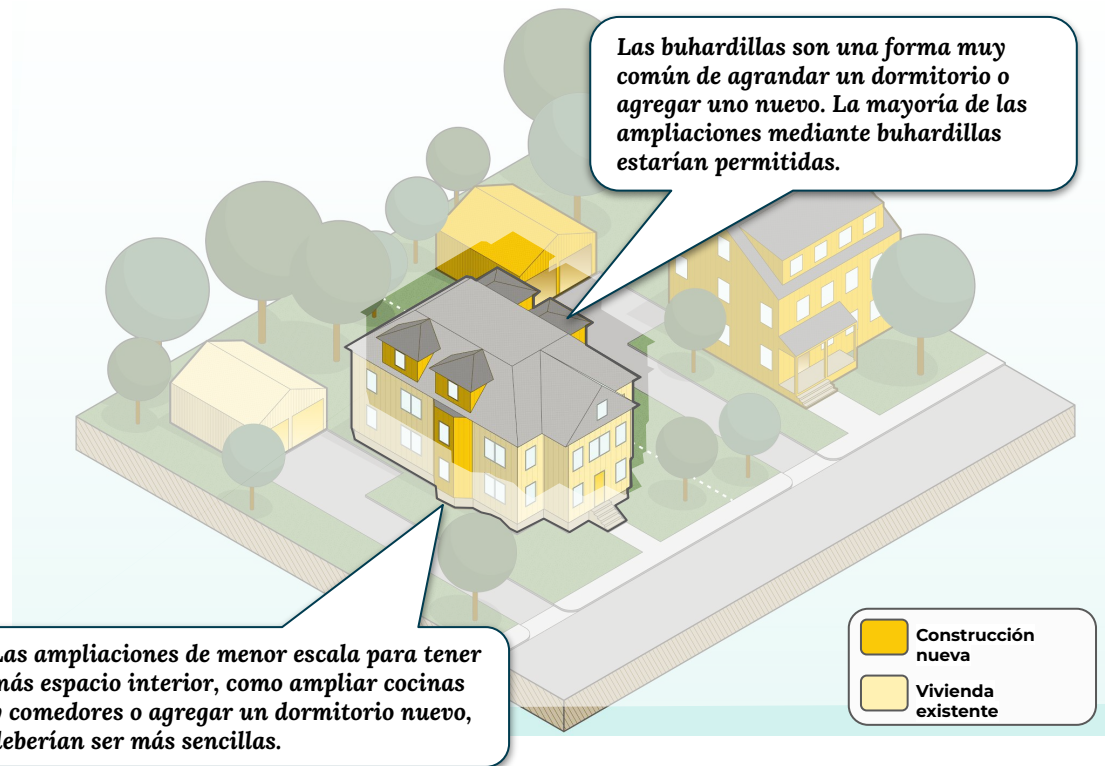
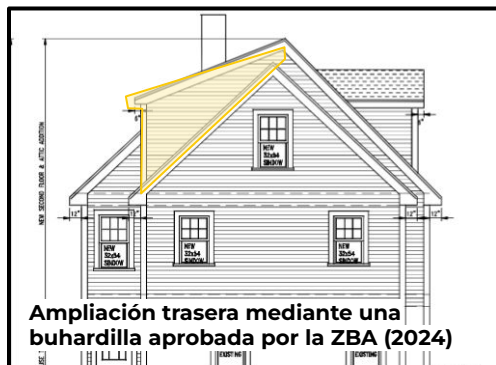
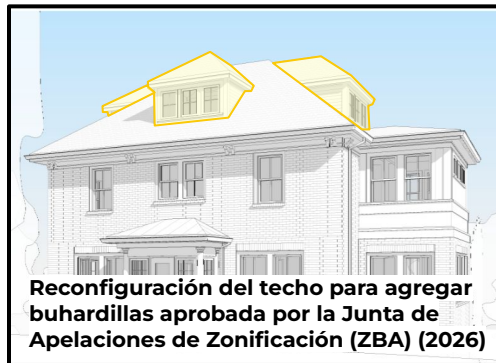
LAS VIVIENDAS EN EL DISTRITO DORMER-2 TIENEN TRES PISOS CON TECHOS INCLINADOS

El distrito mantiene una altura máxima de 35 pies para las edificaciones, pero modifica la forma en que se contabilizan los pisos. En esta zona, las viviendas no superan los tres pisos y, por lo general, tienen un techo inclinado, por lo que este pasó a ser un requisito.



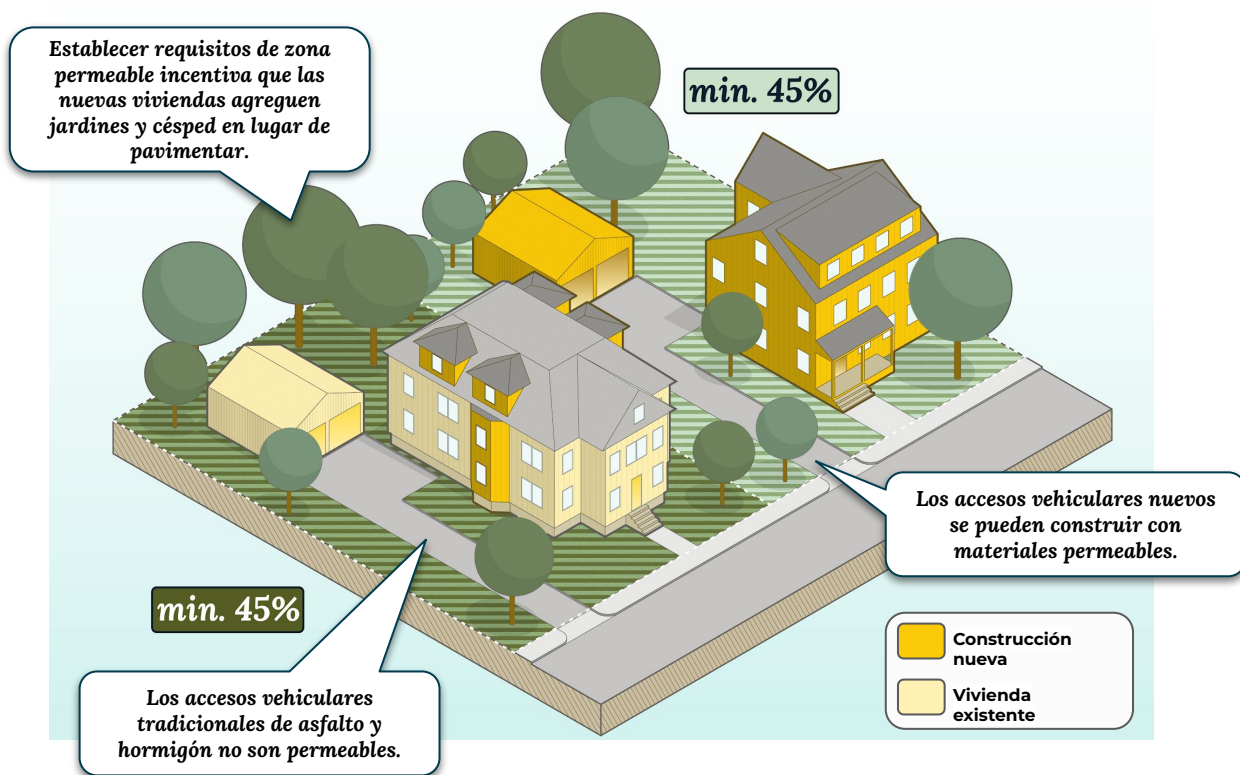
CÓMO SIMPLIFICAR LAS AMPLIACIONES EN EL DISTRITO DORMER-2

Cuando las ampliaciones son más sencillas de construir, el distrito incentiva a los propietarios a ampliar las viviendas existentes. Esto se plantea como una alternativa a demoler las viviendas y construir otras nuevas.



NUEVOS REQUISITOS DE ZONA PERMEABLE PARA EL DISTRITO DORMER-2

El distrito exigirá que una parte de cada lote esté compuesta por zonas permeables. Estas incluyen patios con césped, jardines, árboles, otro tipo de vegetación y pavimentos permeables. Estas zonas ya son muy comunes y ayudan a controlar la escorrentía del agua de lluvia que puede provocar inundaciones.



LAS VIVIENDAS PUEDEN AGREGAR ADU EN EL DISTRITO DORMER-2

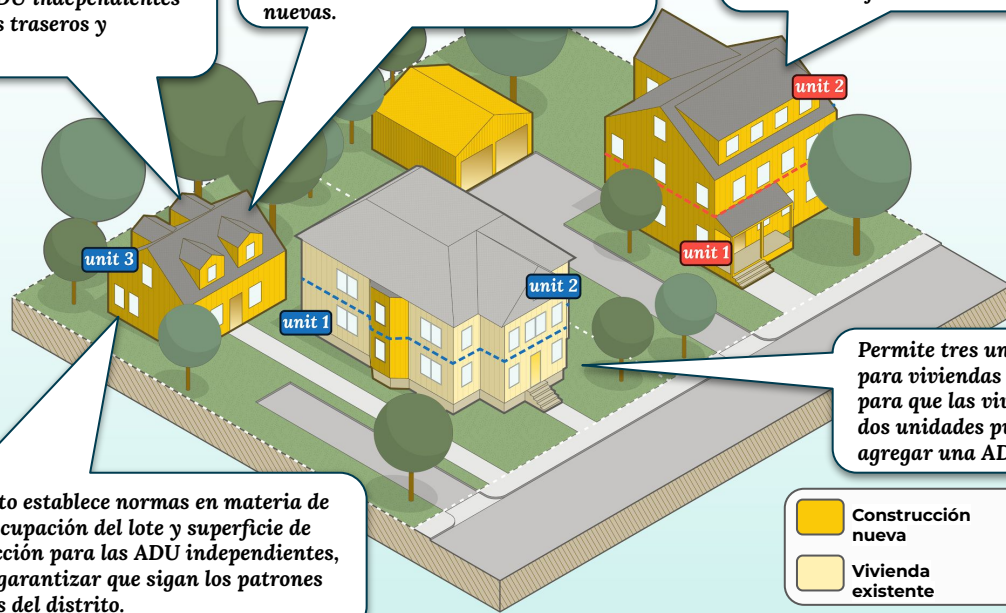
El distrito establece un máximo de dos unidades para las construcciones nuevas y de tres unidades para las viviendas existentes. Esto garantiza que las viviendas en todo West Roxbury puedan agregar ADU.



Algunas viviendas pueden tener suficiente espacio para construir ADU independientes en los patios traseros y laterales.

Facilitar la incorporación de unidades a las viviendas existentes incentiva a los propietarios a ampliar las viviendas existentes en lugar de demolerlas y construir nuevas.

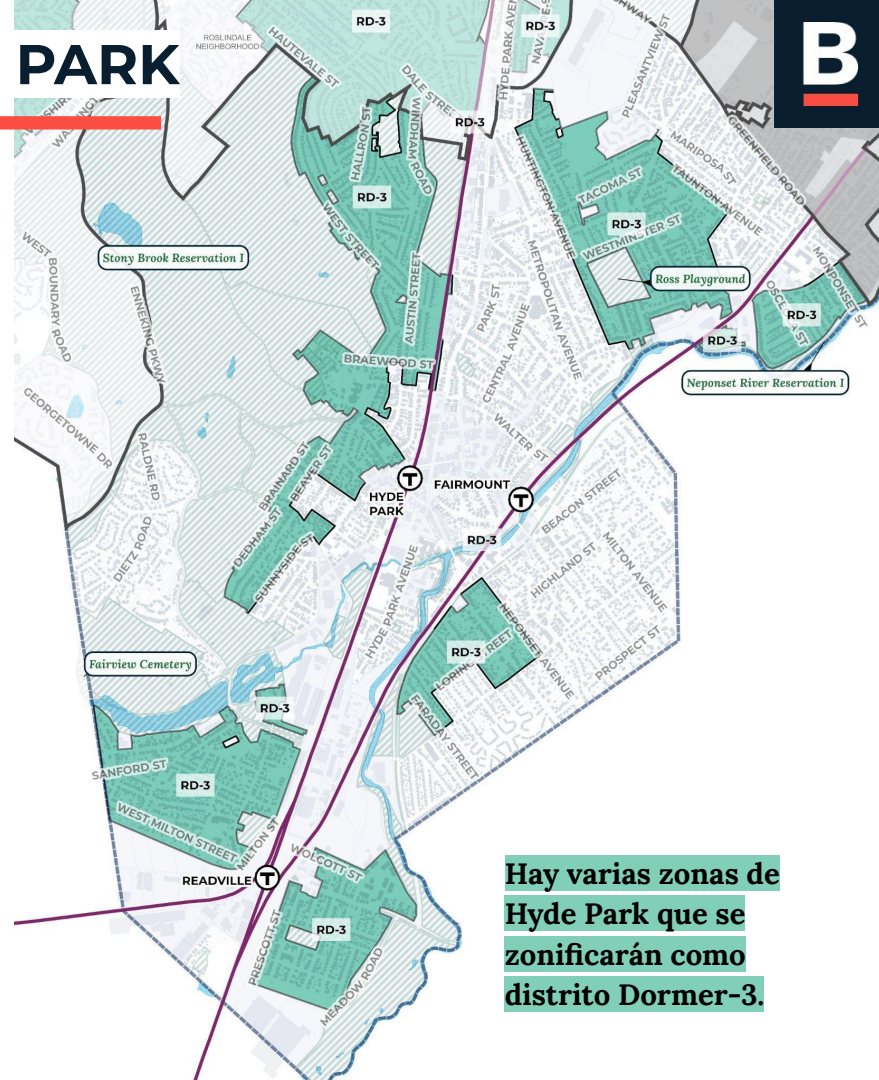
Las construcciones nuevas tienen permitidas dos unidades. Esto desincentiva la subdivisión de lotes grandes en dos lotes con patios de tamaño insuficiente.



DISTRITOS DORMER-3 EN HYDE PARK

Las viviendas del distrito Dormer-3 cuentan con amplios espacios abiertos a su alrededor, concentrados en patios delanteros y traseros grandes. Las viviendas están más cerca unas de otras, con patios laterales de tamaño mediano. En esta zona, las viviendas tienen hasta tres pisos, con un techo inclinado en el último piso.

El distrito permite hasta tres unidades en todas las viviendas.



PATIOS DELANTEROS Y TRASEROS AMPLIOS EN EL DISTRITO DORMER-3

En esta zona, los patios laterales son de tamaño mediano, lo que significa que las viviendas están más cerca unas de otras, al tiempo que conservan amplios patios delanteros y traseros. Los requisitos en materia de patios mantienen este patrón para las construcciones nuevas, tanto edificaciones como ampliaciones.



Patios delanteros amplios



Patios laterales de tamaño mediano con espacio para accesos vehiculares

Los patios traseros son amplios en el distrito Dormer-3. Tienen espacio suficiente para pequeños cobertizos y árboles grandes.

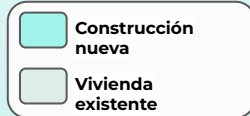
Los patios deben ser a cielo abierto para dar lugar a árboles y vegetación.

Mínimo de 20 pies de patio trasero

Los patios laterales aún pueden albergar accesos vehiculares.

Mínimo de 12 pies de patio delantero

15 pies en total, mínimo de 3 pies de patio lateral

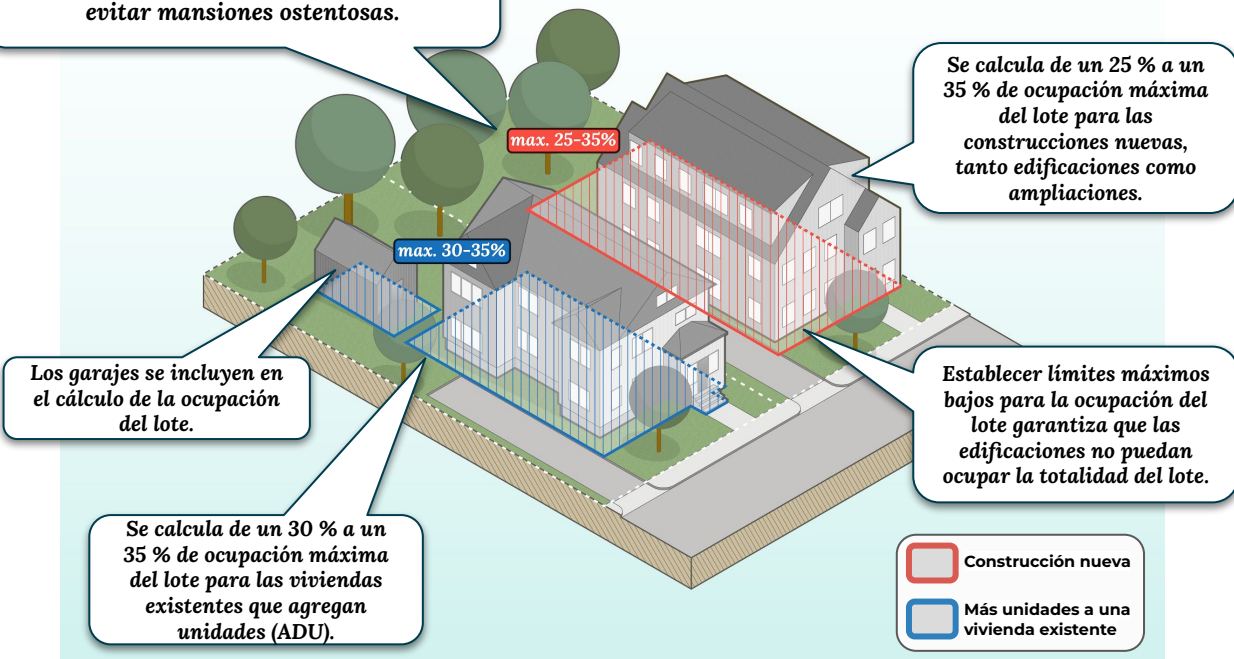


LA OCUPACIÓN DEL LOTE ES BAJA EN EL DISTRITO DORMER-3

Establecer normas basadas en los patrones existentes de baja ocupación del lote (la proporción de un lote que ocupa una edificación) garantiza que las construcciones nuevas mantengan una escala acorde con el entorno, al tiempo que preservan los espacios abiertos.

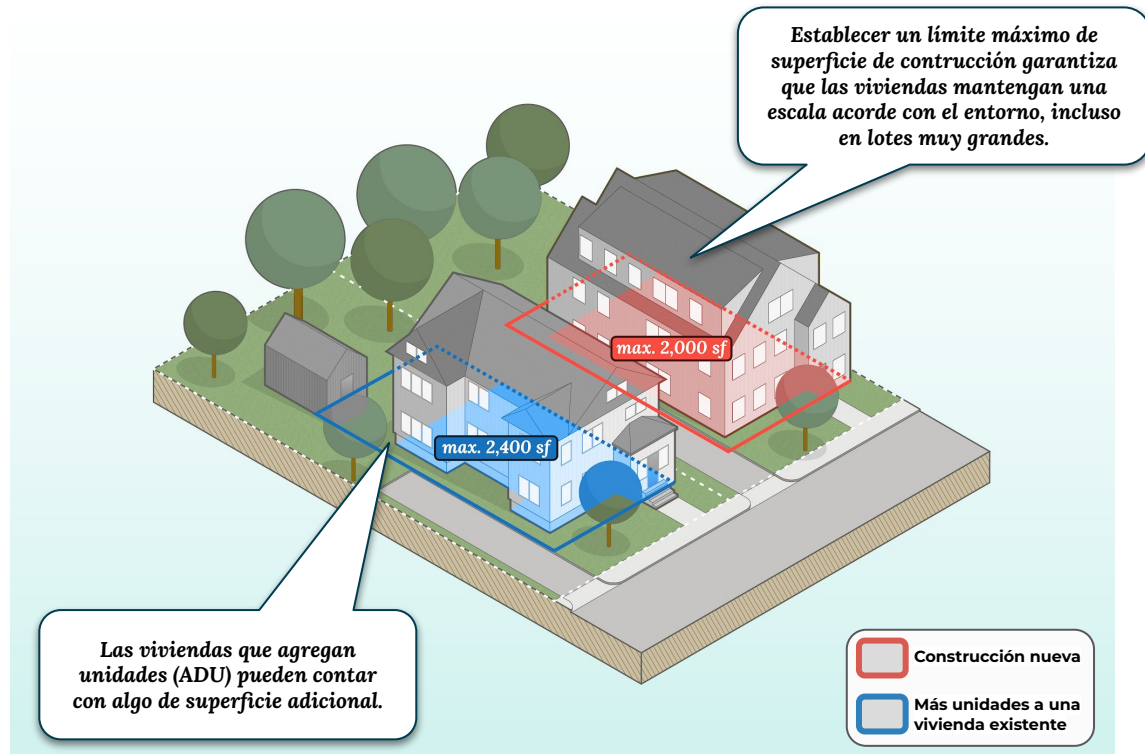


Los límites máximos de ocupación del lote son menores para los lotes grandes a fin de evitar mansiones ostentosas.



LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES VARÍA DE TAMAÑO EN EL DISTRITO DORMER-3

La superficie de construcción de la edificación mide el tamaño del piso de mayor superficie de una vivienda. Establecer un tamaño máximo de superficie de construcción ayuda a evitar que las viviendas ubicadas en lotes muy grandes sean demasiado grandes.



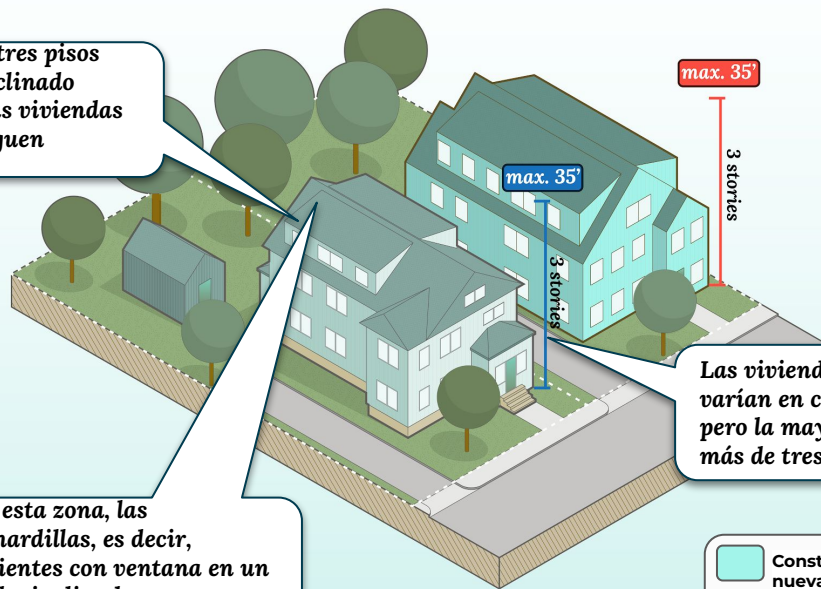
LAS VIVIENDAS EN EL DISTRITO DORMER-3 TIENEN TRES PISOS CON TECHOS INCLINADOS

El distrito mantiene una altura máxima de 35 pies para las edificaciones, pero modifica la forma en que se contabilizan los pisos. En esta zona, las viviendas no superan los tres pisos y, por lo general, tienen un techo inclinado, por lo que este pasó a ser un requisito.



Permitir hasta tres pisos con un techo inclinado facilitará que las viviendas existentes agreguen buhardillas.

En esta zona, las buhardillas, es decir, salientes con ventana en un techo inclinado, son muy comunes.



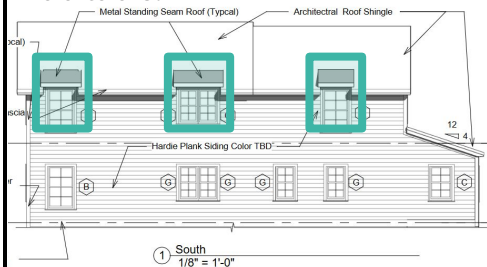
Las viviendas existentes varían en cantidad de pisos, pero la mayoría no tiene más de tres.

-  Construcción nueva
-  Vivienda existente

CÓMO SIMPLIFICAR LAS AMPLIACIONES EN EL DISTRITO DORMER-3

Al facilitar la construcción de ampliaciones, el distrito incentiva a los propietarios a ampliar las viviendas existentes en lugar de demolerlas y construir nuevas.

Las buhardillas agregan espacio habitable.



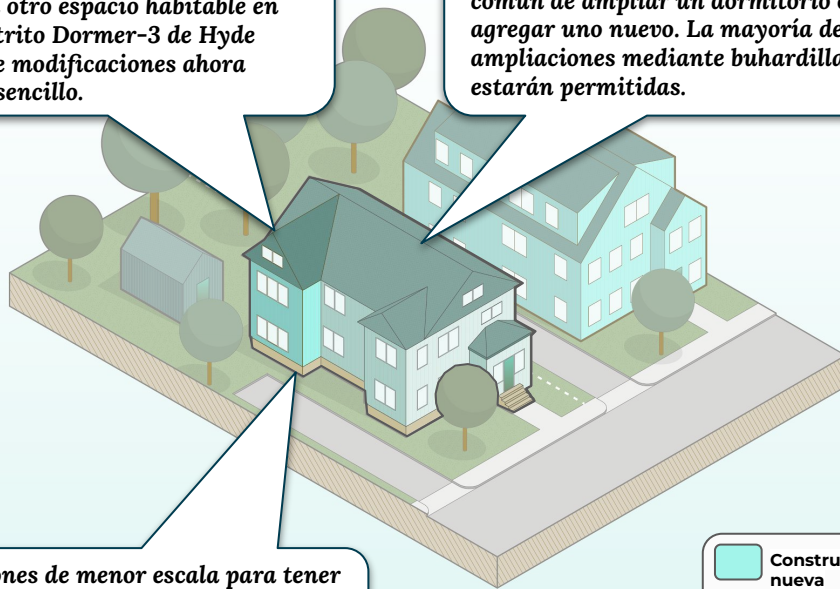
Ampliación de viviendas actuales



En los últimos dos años y medio, seis viviendas recurrieron a la ZBA para agregar una buhardilla u otro espacio habitable en las zonas del distrito Dormer-3 de Hyde Park; este tipo de modificaciones ahora debería ser más sencillo.

Las buhardillas son una forma muy común de ampliar un dormitorio o agregar uno nuevo. La mayoría de las ampliaciones mediante buhardillas estarán permitidas.

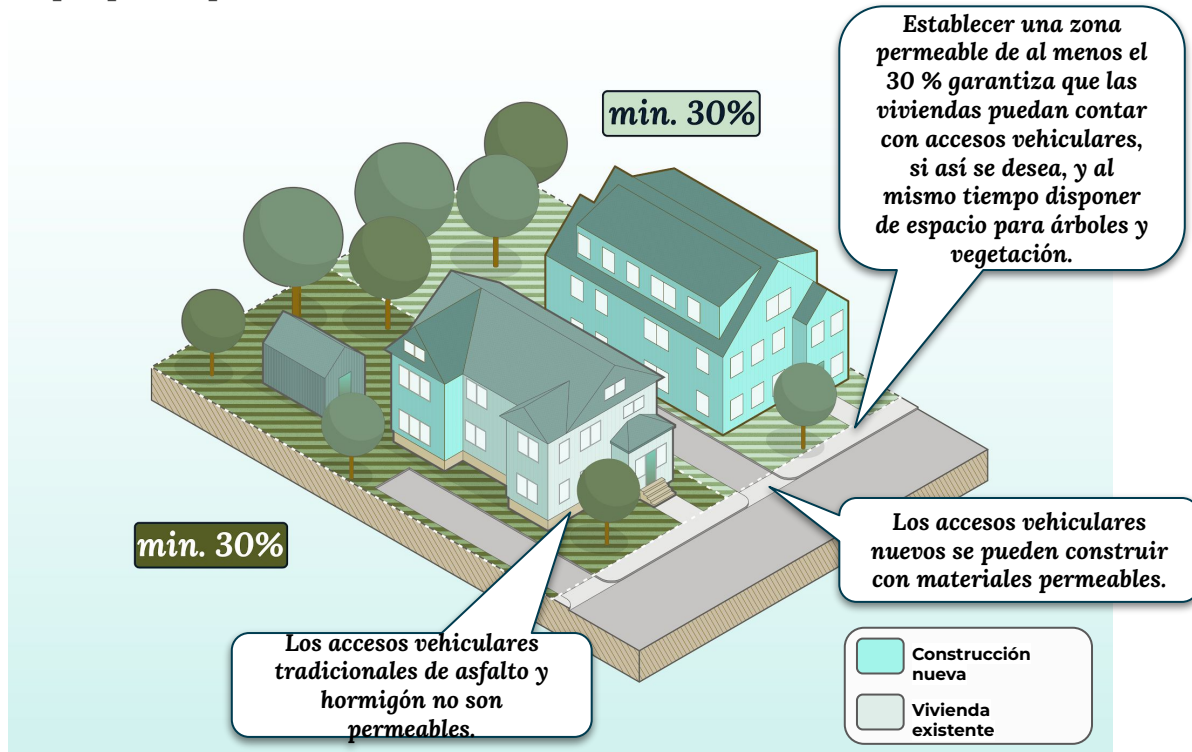
Las ampliaciones de menor escala para tener más espacio interior, como ampliar cocinas y comedores o agregar un dormitorio nuevo, deberían ser más sencillas.



- Construcción nueva
- Vivienda existente

NUEVOS REQUISITOS DE ZONA PERMEABLE PARA EL DISTRITO DORMER-3

El distrito exigirá que una determinada proporción del lote esté compuesta por zonas permeables, como patios con césped, jardines, árboles, otro tipo de vegetación y pavimentos permeables, que ya son muy comunes y ayudan a controlar la escorrentía del agua de lluvia que puede provocar inundaciones.



CÓMO GARANTIZAR QUE LAS VIVIENDAS PUEDEN AGREGAR ADU EN EL DISTRITO DORMER-3

El distrito establece un máximo de tres unidades para todas las viviendas. Esto garantiza que las viviendas de todo Hyde Park tengan la posibilidad de agregar ADU.

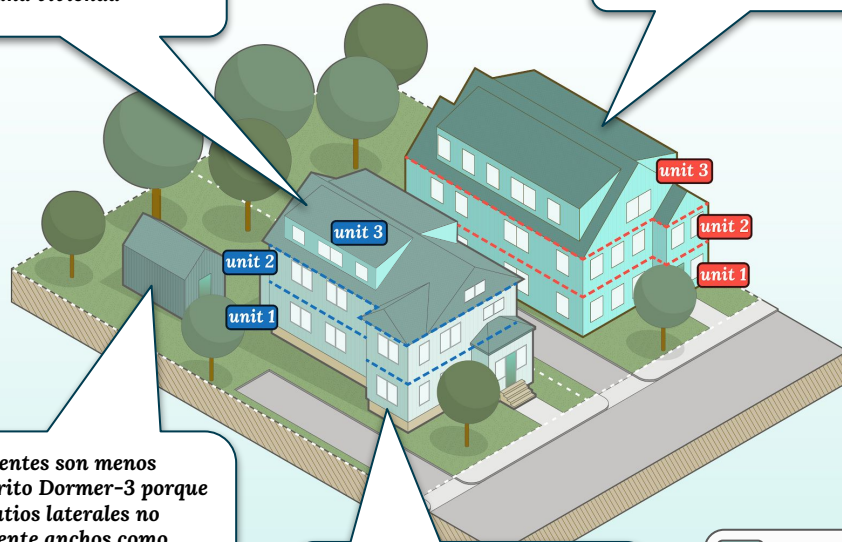


Permitir que las viviendas existentes agreguen unidades fomenta las renovaciones en lugar de las demoliciones.



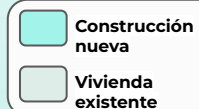
Las buhardillas son una forma común de agregar una unidad en el último piso de una vivienda existente.

Todas las viviendas tienen permitidas tres unidades.



Las ADU independientes son menos probables en el distrito Dormer-3 porque es posible que los patios laterales no sean lo suficientemente anchos como para permitir el acceso de los servicios de emergencia contra incendios.

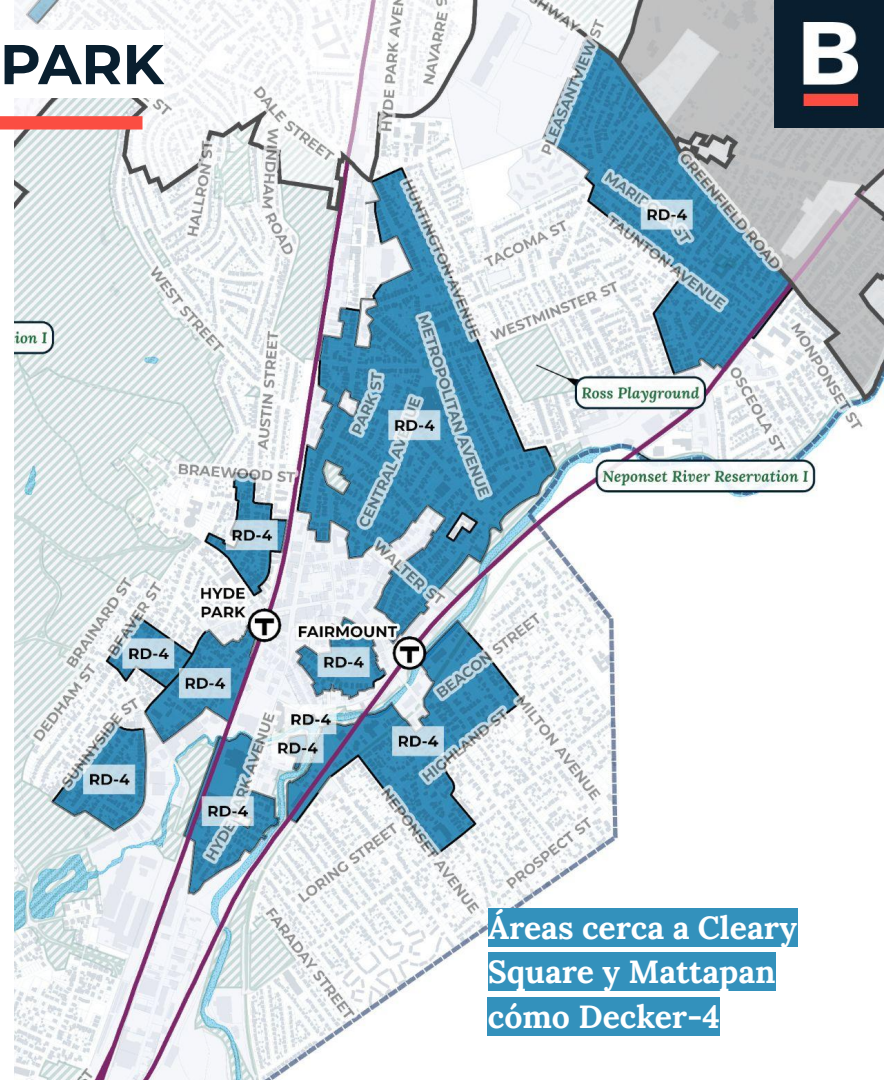
Permitir hasta tres unidades garantiza que las viviendas de dos unidades puedan agregar una ADU.



DISTRITOS DECKER-4 EN HYDE PARK

Las viviendas de Decker-4 están **cerca de la calle**, con patios delanteros pequeños y patios laterales y traseros medianos. **Muchas tienen techos inclinados, y algunas techos planos.**

El distrito **permite hasta cuatro unidades, y tres pisos para viviendas nuevas (cuatro para las viviendas existentes).**

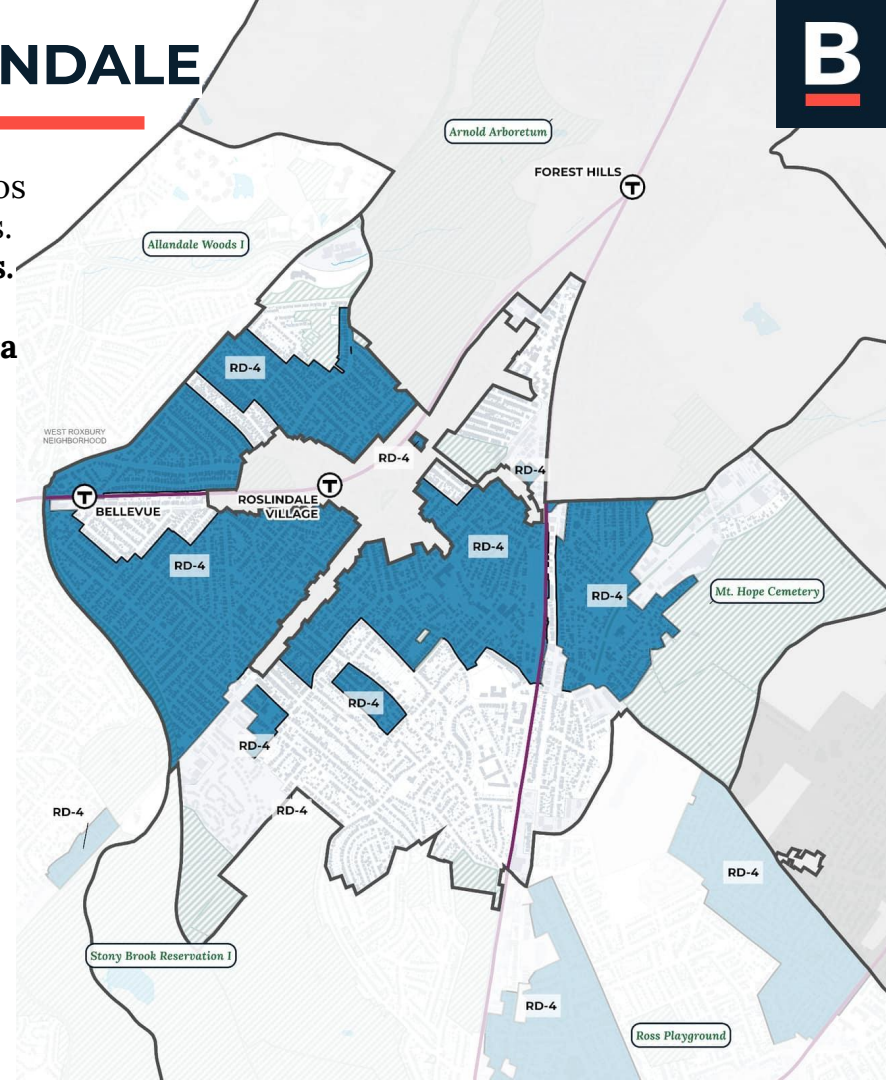


Áreas cerca a Cleary Square y Mattapan cómo Decker-4

DISTRITOS DECKER-4 EN ROSLINDALE

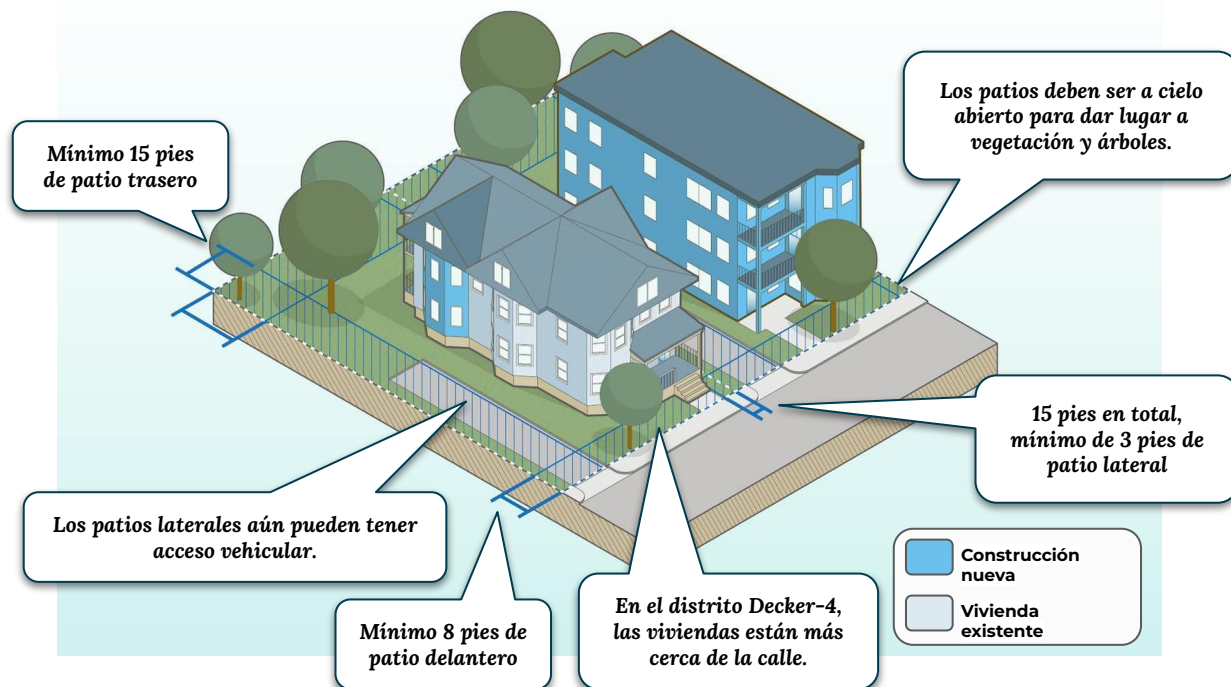
Las viviendas de Decker-4 están **cerca de la calle**, con patios delanteros pequeños y patios laterales y traseros medianos. **Muchas tienen techos inclinados, y algunas techos planos.**

El distrito **permite hasta cuatro unidades, y tres pisos para viviendas nuevas (cuatro para las viviendas existentes).**



PATIOS PEQUEÑOS O MEDIANOS EN DECKER-4

Los patios laterales y traseros son medianos, y los patios delanteros pequeños. Los requisitos mantienen este patrón, garantizando suficiente espacio entre las viviendas.

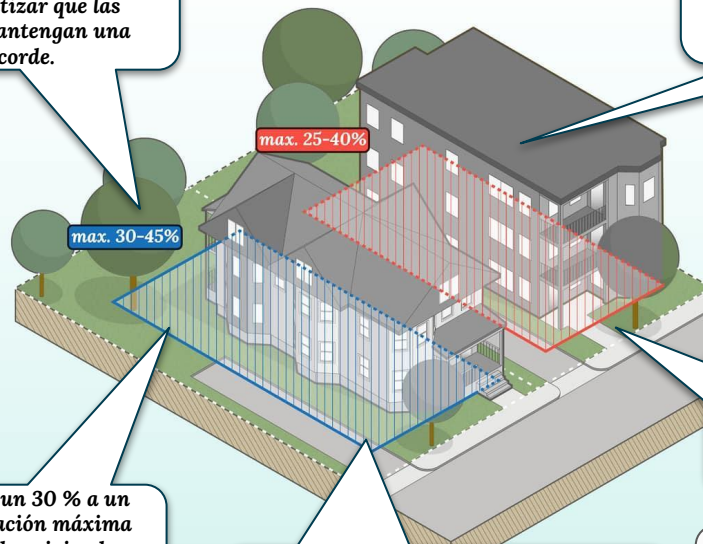


EDIFICIOS OCUPAN MAYOR PARTE DEL LOTE EN DECKER-4

Las normas sobre la ocupación del lote en el distrito Decker-4 reflejan los patrones existentes, donde los lotes son más pequeños y las edificaciones ocupan una mayor proporción.



Los límites máximos de ocupación del lote son menores para los lotes grandes garantizar que las edificaciones mantengan una escala acorde.



Se calcula de un 25 % a un 40 % de ocupación máxima del lote para las construcciones nuevas, tanto edificaciones como ampliaciones.

Se calcula de un 30 % a un 45 % de ocupación máxima del lote para las viviendas existentes que agregan unidades (ADU).

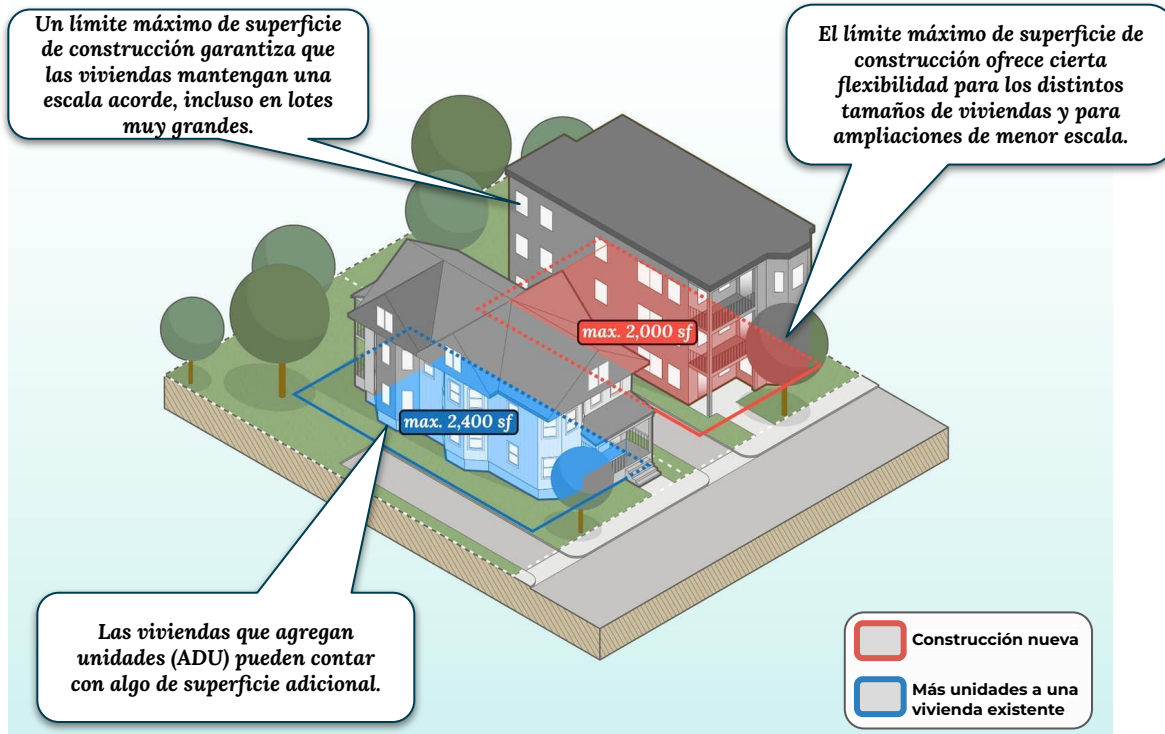
El distrito Decker-4 establece una ocupación del lote de baja a media. Esto brinda cierta flexibilidad para los distintos tamaños de viviendas.

La ocupación del lote se establece en función de los patrones existentes para garantizar que las edificaciones mantengan una escala acorde.

-  Construcción nueva
-  Más unidades a una vivienda existente

LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN VARÍA EN DECKER-4

La superficie de construcción mide el tamaño del piso de mayor superficie. En esta zona, el tamaño de las viviendas varía mucho, y el distrito establece un límite máximo acorde con el extremo superior de las viviendas existentes.



LAS VIVIENDAS TIENEN TRES PISOS CON TECHOS INCLINADOS O PLANOS

El distrito mantiene una altura máxima de 35 pies para las viviendas nuevas, pero permite que las viviendas existentes alcancen hasta 45 pies y cuatro pisos para que puedan agregar más unidades.

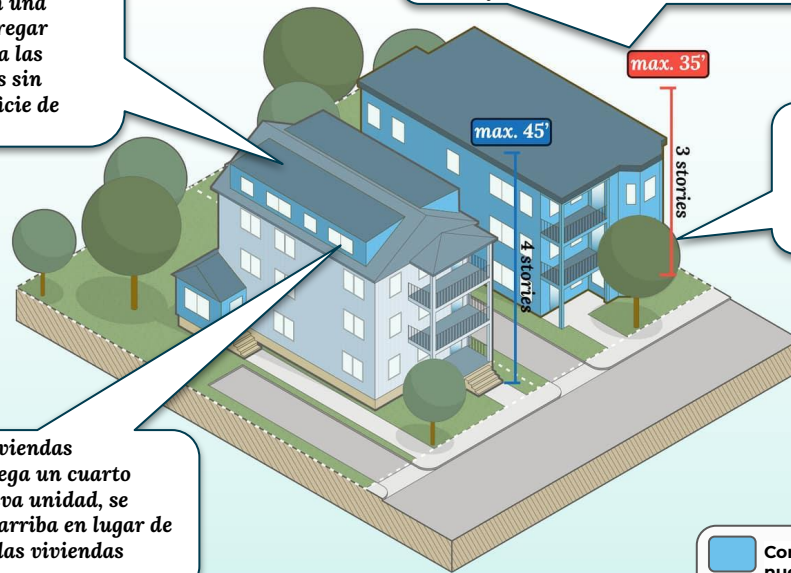


Las buhardillas, es decir, salientes con ventana en un techo inclinado, son una forma común de agregar espacio o unidades a las viviendas existentes sin aumentar la superficie de construcción.

Cuando en las viviendas existentes se agrega un cuarto piso con una nueva unidad, se construye hacia arriba en lugar de acercarse más a las viviendas vecinas.

El límite máximo de 35 pies garantizan que las construcciones nuevas se integren al entorno existente, con margen para incorporar nuevas normas ambientales, como un mayor aislamiento en los techos.

Las edificaciones con techo plano, como las de tres pisos, son bastante comunes.



-  Construcción nueva
-  Vivienda existente

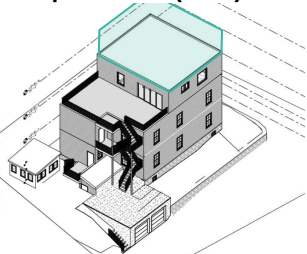
CÓMO SIMPLIFICAR LAS AMPLIACIONES EN EL DISTRITO DECKER-4

Al facilitar la construcción de ampliaciones, el distrito incentiva a los propietarios a actualizar y renovar las viviendas existentes para adaptarlas a las necesidades actuales.

Un sótano terminado aprobado por la ZBA incumplía la relación de área de piso (FAR), a pesar de que no se realizaron cambios exteriores (2025).



Ampliaciones y expansiones del último piso para tener más espacio habitable aprobadas por la ZBA (2025)

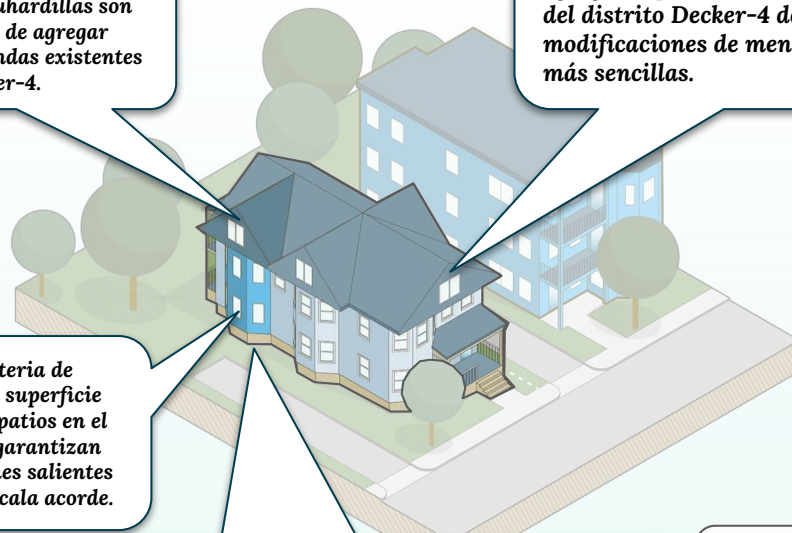


Como los lotes son más pequeños en esta zona, las buhardillas son una forma sencilla de agregar espacio a las viviendas existentes en el distrito Decker-4.

Las normas en materia de ocupación del lote, superficie de construcción y patios en el distrito Decker-4 garantizan que las ampliaciones salientes mantengan una escala acorde.

Las ampliaciones de menor escala para tener más espacio interior, como ampliar cocinas y comedores o agregar un dormitorio nuevo, serán más sencillas.

En los últimos dos años y medio, 13 viviendas recurrieron a la ZBA para agregar espacio habitable en las zonas del distrito Decker-4 de Roslindale; las modificaciones de menor escala serán más sencillas.



- Construcción nueva
- Vivienda existente

NUEVOS REQUISITOS DE ZONA PERMEABLE PARA EL DECKER-4

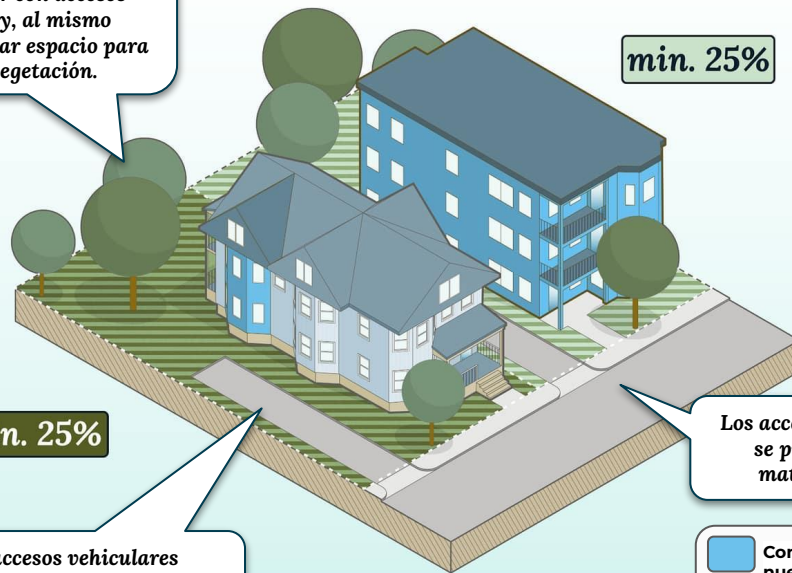
El distrito exigirá que una parte de cada lote esté compuesta por zonas permeables. Estas incluyen patios con césped, jardines, árboles, otro tipo de vegetación y pavimentos permeables. Estas zonas ya son muy comunes y ayudan a controlar la escorrentía del agua de lluvia que puede provocar inundaciones.



Una zona permeable del 25 % garantiza que las viviendas puedan contar con accesos vehiculares y, al mismo tiempo, conservar espacio para árboles y vegetación.

min. 25%

Los accesos vehiculares tradicionales de asfalto y hormigón no son permeables.



Los accesos vehiculares nuevos se pueden construir con materiales permeables.

- Construcción nueva
- Vivienda existente

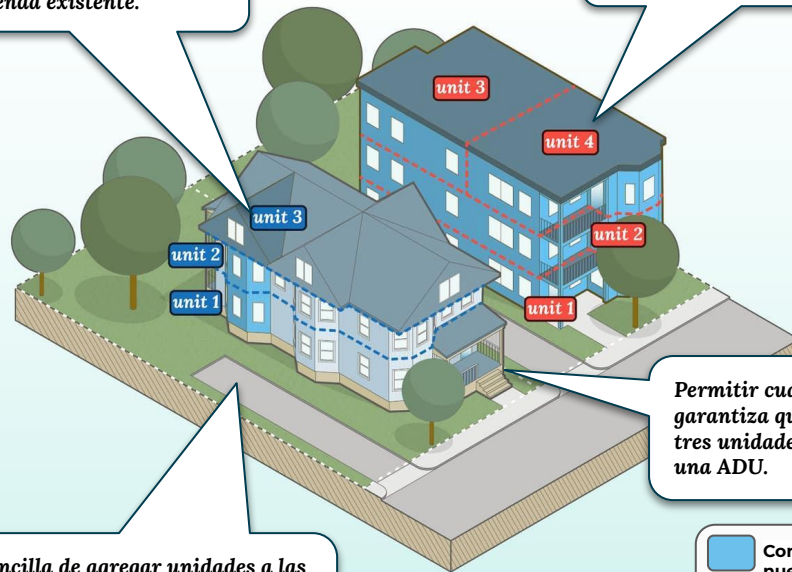
LAS VIVIENDAS PUEDEN AGREGAR VIVIENDA ACCESORIA EN DECKER-4

El distrito establece un máximo de cuatro unidades para todas las viviendas. Esto garantiza que las viviendas puedan agregar Vivienda Accesorio (ADU por sus siglas en inglés).



Las buhardillas son una forma común de agregar una unidad en el último piso de una vivienda existente.

Todas las viviendas tienen permitidas cuatro unidades.



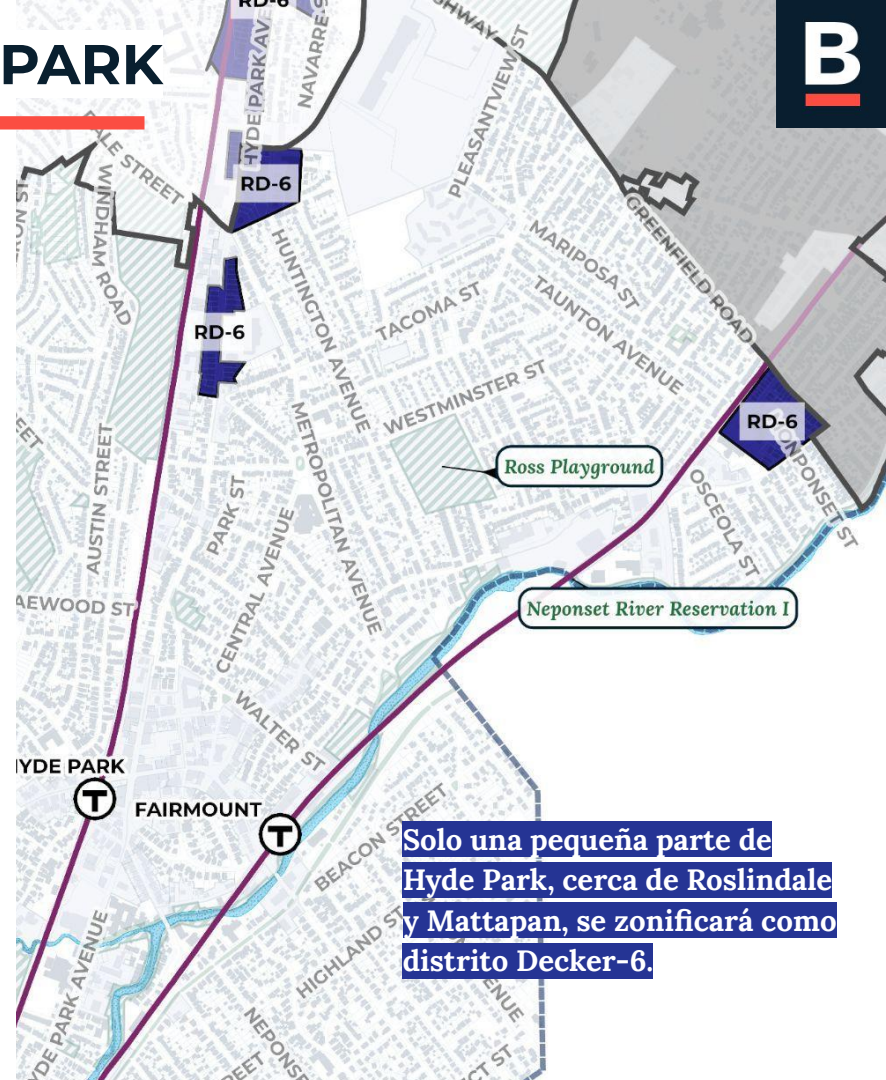
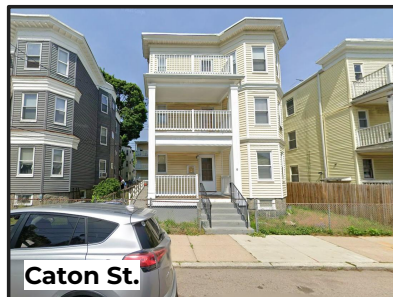
Permitir cuatro unidades garantiza que las viviendas de tres unidades puedan agregar una ADU.

La forma más sencilla de agregar unidades a las viviendas existentes en el distrito Decker-4 probablemente sea mediante la conversión de un sótano o un ático.

- Construcción nueva
- Vivienda existente

DISTRITOS DECKER-6 EN HYDE PARK

Las viviendas del distrito Decker-6 están cerca de la calle y unas de otras, y cuentan con patios delanteros muy pequeños, patios laterales pequeños y patios traseros de tamaño mediano. Los patios traseros suelen tener terrazas, patios y árboles. Predominan las edificaciones con techos planos, como las de tres pisos y algunas dobles de tres pisos y, en ocasiones, hay pequeños complejos multifamiliares de hasta 16 unidades. El distrito permite hasta cuatro pisos y seis unidades.



Solo una pequeña parte de Hyde Park, cerca de Roslindale y Mattapan, se zonificará como distrito Decker-6.

LOS PATIOS SON PEQUEÑOS EN EL DISTRITO DECKER-6

Las zonas del distrito Decker-6 de Hyde Park cuentan con calles estrechas y viviendas muy cerca unas de otras. Los límites mínimos para los patios laterales y delanteros mantienen este patrón y, al mismo tiempo, garantizan que las viviendas nuevas conserven una distancia segura entre ellas y con las viviendas vecinas.



Los patios deben ser a cielo abierto para dar lugar a vegetación y árboles.

Mínimo de 10 pies de patio trasero

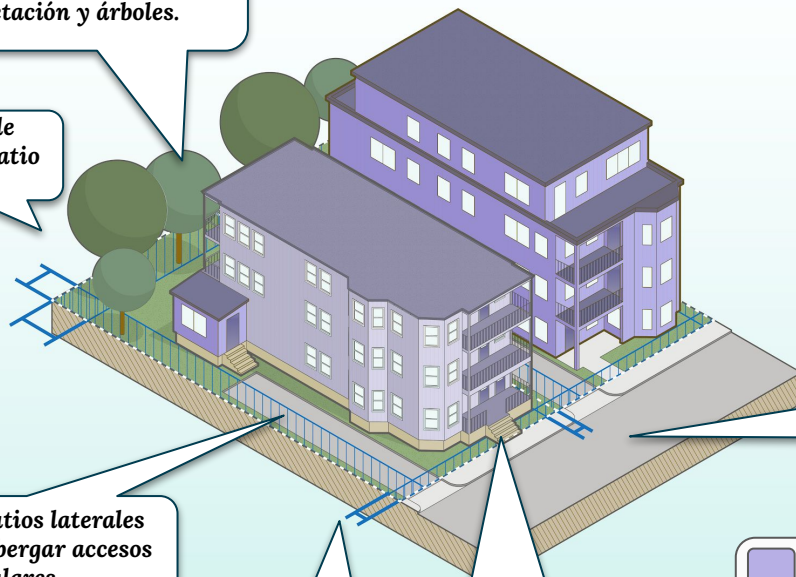
A veces, los patios laterales aún pueden albergar accesos vehiculares.

Mínimo de 4 pies de patio delantero

En el distrito Decker-6, las viviendas están muy cerca de la calle.

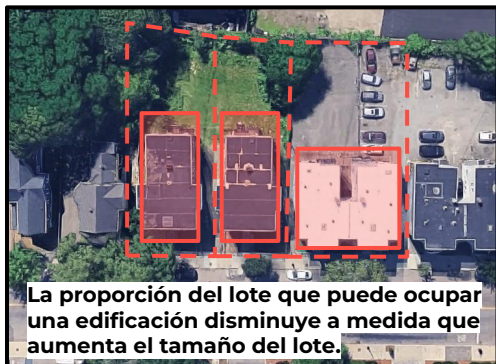
10 pies en total, mínimo de 3 pies de patio lateral

Construcción nueva
Vivienda existente



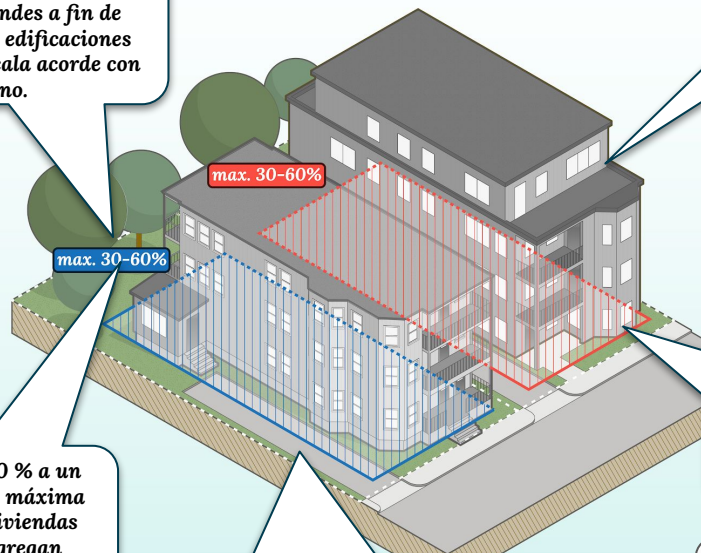
LAS EDIFICACIONES OCUPAN GRAN PARTE DEL LOTE EN EL DISTRITO DECKER-6

Las normas sobre la ocupación del lote en el distrito Decker-6 reflejan los patrones existentes, donde las edificaciones están muy cerca unas de otras y ocupan una parte importante del lote.



Los límites máximos de ocupación del lote son menores para los lotes grandes a fin de garantizar que las edificaciones mantengan una escala acorde con el entorno.

Se calcula de un 30 % a un 60 % de ocupación máxima del lote para las construcciones nuevas, tanto edificaciones como ampliaciones.



Se calcula de un 30 % a un 60 % de ocupación máxima del lote para las viviendas existentes que agregan unidades (ADU).

Establecer la ocupación del lote en función de los patrones existentes garantiza que las construcciones nuevas mantengan una escala similar a la de su entorno.

Las normas sobre la ocupación del lote en el distrito Decker-6 incluyen un pequeño margen para adaptarse a la variación en los tamaños de las viviendas.

- Construcción nueva
- Más unidades a una vivienda existente

LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES VARÍA DE TAMAÑO EN EL DISTRITO DECKER-6

Las edificaciones de tres pisos suelen tener superficies de construcción amplias y son comunes en todo el distrito Decker-6. El distrito establece un tamaño máximo para la superficie de construcción de las edificaciones a fin de contemplar las de tres pisos y los muchos otros tamaños y formas de viviendas de la zona.

Viviendas multifamiliares más grandes...

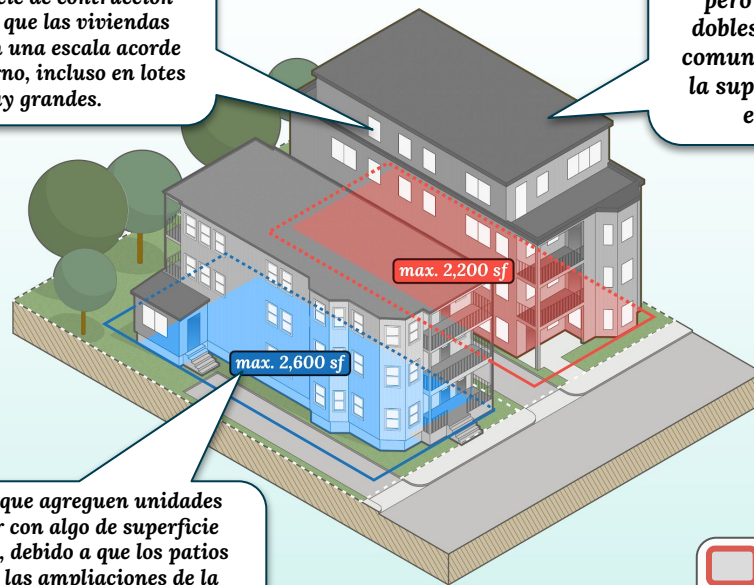


Los límites máximos de superficie de construcción evitan las edificaciones excesivas en lotes grandes.



Establecer un límite máximo de superficie de construcción garantiza que las viviendas mantengan una escala acorde con el entorno, incluso en lotes muy grandes.

Los tamaños de las viviendas varían considerablemente, pero las de tres pisos y las dobles de tres pisos son muy comunes. El límite máximo de la superficie de construcción está diseñado para contemplarlos.



Las viviendas que agreguen unidades pueden contar con algo de superficie adicional, pero, debido a que los patios son pequeños, las ampliaciones de la superficie de construcción serán limitadas o poco probables.

-  Construcción nueva
-  Más unidades a una vivienda existente

LAS VIVIENDAS DE TRES Y CUATRO PISOS CON TECHOS PLANOS SON COMUNES

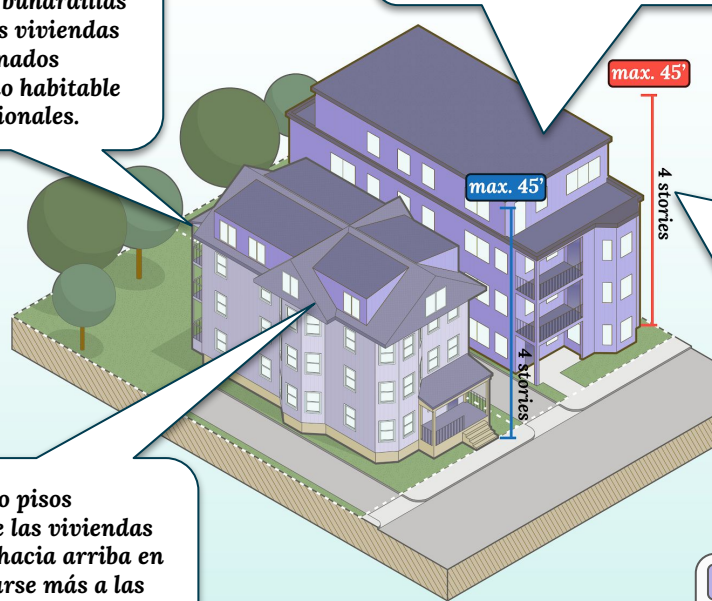
Predominan las viviendas con techos planos. El distrito permite viviendas de hasta 45 pies y cuatro pisos de altura, con techos inclinados o planos.



Predominan los techos planos, pero las buhardillas permiten que las viviendas con techos inclinados agreguen espacio habitable o unidades adicionales.

Permitir cuatro pisos incentiva a que las viviendas se construyan hacia arriba en lugar de acercarse más a las viviendas vecinas.

Los 45 pies garantizan que las construcciones nuevas se integren al entorno existente, con margen para incorporar nuevas normas ambientales, como un mayor aislamiento de los techos.



El distrito Decker-6 permite edificaciones de cuatro pisos. Sin embargo, debido a los requisitos adicionales de seguridad contra incendios a esta altura, es probable que muchas edificaciones nuevas se mantengan en tres pisos debido a los costos.

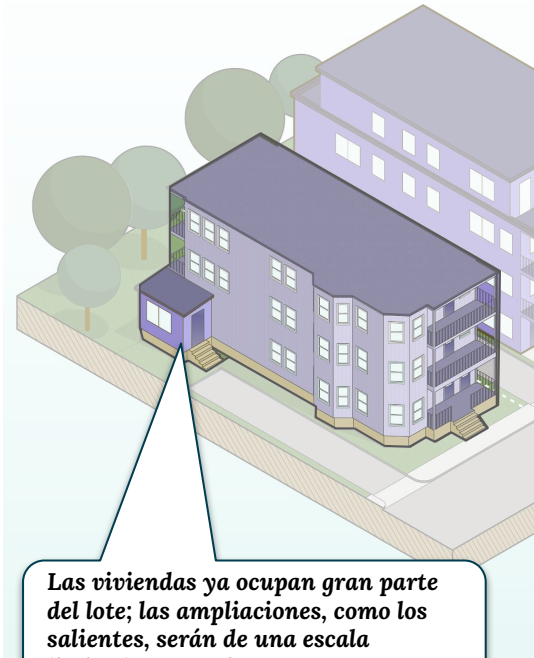
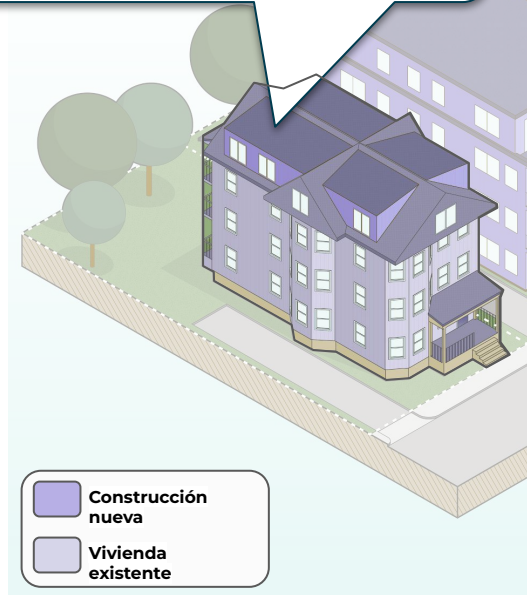
-  Construcción nueva
-  Vivienda existente

CÓMO SIMPLIFICAR LAS RENOVACIONES EN EL DISTRITO DECKER-6

Al facilitar la construcción de ampliaciones y renovaciones, el distrito fomenta las mejoras que refuerzan la accesibilidad y permite conservar un parque habitacional envejecido.



Como los lotes son más pequeños en esta zona, convertir un ático agregando buhardillas o un cuarto piso puede ser la forma más sencilla de agregar superficie habitable.



NUEVOS REQUISITOS DE ZONA PERMEABLE PARA EL DISTRITO DECKER-6

El distrito exigirá que una determinada proporción del lote esté compuesta por zonas permeables, como patios con césped, jardines, árboles, otro tipo de vegetación y pavimentos permeables, que ya son muy comunes y ayudan a controlar la escorrentía del agua de lluvia que puede provocar inundaciones.

Puede haber vegetación y árboles en los patios delanteros.



En todo el distrito D6, hay accesos vehiculares en los patios laterales.



En esta zona, los lotes son pequeños y las edificaciones ocupan gran parte de ellos; un requisito de permeabilidad del 15 % garantiza que una parte importante del espacio abierto sea permeable, al tiempo que da lugar a patios y accesos vehiculares.

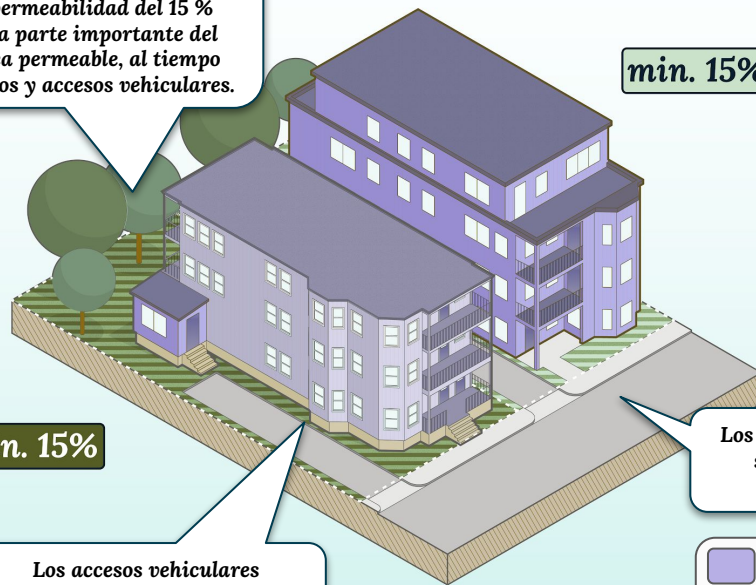
min. 15%

Los accesos vehiculares tradicionales de asfalto y hormigón no son permeables.

min. 15%

Los accesos vehiculares nuevos se pueden construir con materiales permeables.

-  Construcción nueva
-  Vivienda existente



CÓMO CREAR ESPACIO PARA LAS EDIFICACIONES DOBLES DE TRES PISOS

En el distrito Decker-6, las edificaciones dobles de tres pisos son comunes. Establecer un límite máximo de seis unidades para todas las viviendas permite contemplarlas, al tiempo que permite que las viviendas con menos unidades agreguen más.

Las edificaciones dobles de tres pisos son comunes.



Permitir hasta seis unidades es acorde con las edificaciones existentes.

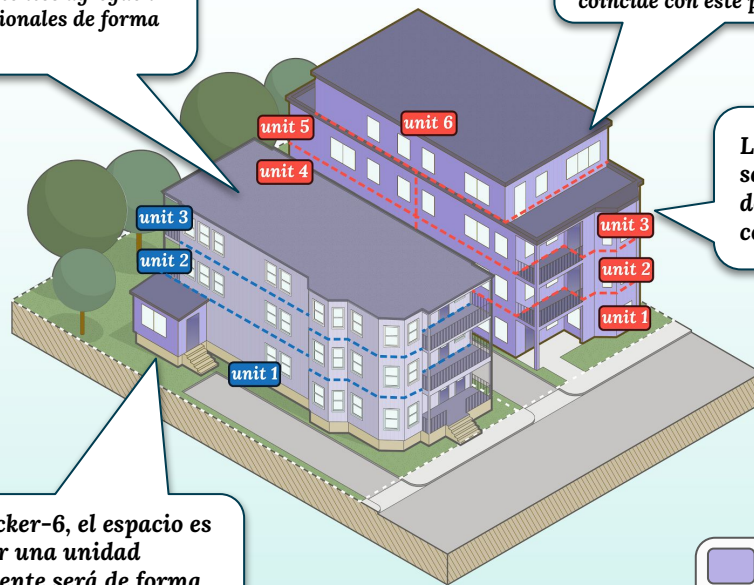


Permitir seis unidades brinda flexibilidad para que las viviendas existentes agreguen unidades adicionales de forma interna.

Las edificaciones nuevas de esta escala suelen tener cinco o seis unidades. Permitir seis unidades coincide con este patrón.

Las edificaciones de seis unidades, como las dobles de tres pisos, son comunes.

En el distrito Decker-6, el espacio es limitado. Agregar una unidad mediante un saliente será de forma limitada o poco frecuente.



-  Construcción nueva
-  Vivienda existente

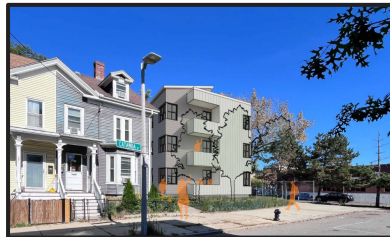
CÓMO AGILIZAR LAS APROBACIONES DE VIVIENDAS ASEQUIBLES



Los distritos Decker **agilizarán la aprobación de zonificación** para proyectos de viviendas asequibles, incluidos los proyectos que forman parte del programa **Welcome Home, Boston de la Oficina de Vivienda de la Alcaldía**. La nueva zonificación **disipará gran parte de la incertidumbre** relacionada con el proceso general de aprobación de permisos. Todos los proyectos que se muestran a continuación estarían permitidos si estos distritos se delimitaran en estas direcciones.



14 Catawba: seis unidades
Estaría permitida en el distrito Decker-6.



11-13 Catawba: seis unidades
Estaría permitida en el distrito Decker-6.



100 Ruthven: seis unidades
Estaría permitida en el distrito Decker-6.



19 Laurel: tres unidades
Estaría permitida en los distritos Decker-6
y Decker-4.



8 Eastman: cinco unidades
Estaría permitida en el distrito Decker-6.



100 Ruthven: cuatro unidades
Estaría permitida en los distritos Decker-6
y Decker-4.

UN ENFOQUE EN LOS ESPACIOS ABIERTOS

Para evitar la confusión y proteger aún más las zonas de la ciudad con una extensa cobertura de árboles o características paisajísticas, la iniciativa Viviendas del vecindario rezonifica todos los parques activos y espacios naturales urbanos como **Espacios abiertos de parques (OS-P)** o **Espacios abiertos de naturaleza urbana (OS-UW)**.

Hay 20 zonas en las que se propone cambiar la zonificación a una designación de Espacio abierto, incluidos **14 espacios naturales urbanos**. **Siete de estas zonas se encuentran en Hyde Park.**

También trabajamos con el Departamento de Medioambiente para desarrollar un incentivo en materia de zonificación que fomente la plantación de árboles en las calles en los distritos Dormer y Decker.

